

JV/KP/V09811/2112212
Transcription : BXL I
Droit d'écriture : 50,00 €

Rep.N° 5.302
Le 31/05/2012
STATUTS COPROPRIETE

ACTE DE BASE GENERAL
STATUTS DU COMPLEXE IMMOBILIER
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

« LA RESIDENCE *BELVIEW* »

L'AN DEUX MILLE DOUZE.

LE TRENTE ET UN MAI.

Par-devant Nous, Maître **Jean VINCKE**, associé de la société civile ayant emprunté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée « James Dupont, Catherine Gillardin, Eric Jacobs, Bertrand Nerincx, Jean Vincke, Notaires Associés, geassocieerde Notarissen », en abrégé ACTALYS, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo 16, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0.831.909.513.

ONT COMPARU :

DE PREMIER PART :

« **VM Property I** », société anonyme, dont le siège social est établi à 1160 Bruxelles, avenue Hermann-Debroux 42, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0895.488.954 et immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 895.488.954.

Société constituée sous la dénomination « *VAN MAERLANT OFFICE* », suivant acte dressé par le notaire Louis-Philippe Marcelis, notaire associé à Bruxelles, le 31 janvier 2008, dont les statuts ont été publiés aux Annexes au Moniteur belge du 14 février suivant, sous le numéro 08025205.

Dont les statuts ont été modifiés suivant procès-verbal dressé par le notaire Louis Philippe Marcelis, le 26 juin 2008, publié par extraits aux Annexes du Moniteur belge du 17 juillet suivant, sous le numéro 08119077 ; suivi d'une rectification en date du 1 août 2008, sous la référence 08128561.

Dont les statuts ont été modifiés suivant un acte reçu par le notaire Jean Vincke, notaire associé à Bruxelles, le 18 mai 2011, publié par extrait aux Annexes du Moniteur belge du 30 juin suivant, sous le numéro 11097728.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant un acte reçu par le notaire Jean Vincke, notaire associé à Bruxelles, le 24 août 2011, publié par extrait aux Annexes du Moniteur belge du 16 septembre suivant, sous le numéro

11140045.

Ici représentée par Monsieur BRICOUT Philippe, domicilié à 6530 – Thuin, rue du Nesperiat 21, agissant aux termes d'un acte de procuration authentique reçu par le Notaire Jean Vincke, notaire associé à Bruxelles, en date du 23 mars 2012, dont une expédition est restée annexée à un acte reçu par le Notaire Jean Vincke, prénommé, en date du 29 mars 2012.

DE DEUXIEME PART :

« **VM Property II** », société anonyme dont le siège social est établi à 1160 Bruxelles, avenue Hermann-Debroux 42, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0895.489.746 et immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 895.489.746.

Société constituée sous la dénomination « *VAN MAERLANT SOCIAL* », suivant acte dressé par le notaire Louis-Philippe Marcelis, notaire associé à Bruxelles, le 31 janvier 2008, dont les statuts ont été publiés aux Annexes au Moniteur belge du 14 février suivant, sous le numéro 08025205.

Dont les statuts ont été modifiés suivant procès-verbal dressé par le notaire Louis Philippe Marcelis, le 25 juin 2008, publié par extraits aux Annexes du Moniteur belge du 17 juillet suivant, sous le numéro 08119078.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant un acte reçu par le notaire Jean Vincke, notaire associé à Bruxelles, le 23 février 2012, publié par extrait aux Annexes du Moniteur belge du 14 mars suivant, sous le numéro 12056094.

Ici représentée par la société privée à responsabilité limitée « **BAMCO** », ayant son siège social à 1160 Auderghem, Rue du Villageois, 11, numéro d'entreprise 0833.658.382, RPM Bruxelles, représentée par son représentant permanent Monsieur MATHIEU Baudouin, domicilié à La Chapelle 7, 4990 Odimont, agissant aux termes d'un acte de procuration authentique reçu par le Notaire Jean Vincke, notaire associé à Bruxelles, en date du 23 mars 2012, dont une expédition est restée annexée à un acte reçu par le Notaire Jean Vincke, prénommé, en date du 29 mars 2012.

DE TROISIEME PART :

« **VAN MAERLANT RESIDENTIAL** », société anonyme, dont le siège social à 1160 Bruxelles, avenue Hermann-Debroux 42, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0895.486.380 et immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE895.486.380.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Louis-Philippe Marcelis, notaire associé à Bruxelles, le 31 janvier 2008, publié par extrait aux Annexes du Moniteur belge du 14 février suivant, sous le numéro 08025203.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant acte reçu par le notaire Jean Vincke, notaire associé à Bruxelles, le

24 août 2011, publié par extrait aux Annexes du Moniteur belge du 13 septembre suivant, sous le numéro 11137989.

Ici représentée par Madame VINCENT Catherine, domiciliée à 1180 Uccle, Avenue des Mûres 19, agissant aux termes d'un acte de procuration authentique reçu par le Notaire Jean Vincke, notaire associé à Bruxelles, en date du 23 mars 2012, dont une expédition est restée annexée à un acte reçu par le Notaire Jean Vincke, prénommé, en date du 29 mars 2012.

Les comparantes ci-après dénommées ensemble : le « **Propriétaire** » ou « **les comparantes** ».

TITRE I : EXPOSE PREALABLE

Les comparantes ont exposé préalablement au notaire soussigné ce qui suit :

1. Description bien.

Le Propriétaire déclare qu'il est propriétaire du bien immeuble ci-après décrit :

BRUXELLES – 5^{ième} division :

Une parcelle de terrain à bâtir, étant une partie de l'îlot formé par la rue Van Maerlant, la rue Belliard, la chaussée d'Etterbeek et la place Jean Rey, d'après titre et matrice cadastrale récente cadastrée section E, partie du numéro 424/C, pour une superficie selon le plan de mesurage ci-après relaté de quarante-quatre ares cinquante-sept centiares (44a 57ca).

2. Plan de mesurage.

Tel que ce bien figure en teinte jaune, la « Partie A », définie par les coordonnées « C-D-E-F-G-H-I », sur le plan de mesurage dressé par Monsieur Luc Hennau, Géomètre-Expert, assermenté par le Tribunal de Première Instance de Nivelles, inscrit au tableau des titulaires sous le numéro GEO 040220, délégué du Bureau des Géomètres « HVS et Partenaires SPRL », dont le siège est établi à 1332 Genval-Rixensart, rue de Rixensart 14, en date du 20 octobre 2011, lequel plan restera ci-annexé.

3. Origine de propriété.

A l'origine le bien sous plus grande contenance appartenait à l'Etat belge.

Aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive, sous réserve d'approbation, dressé par Jean-Louis Leclercq, Commissaire auprès du Premier Comité d'Acquisition d'Immeubles à Bruxelles, en date du 29 juin 2007, Monsieur O'Connor John Francis, né à Maigh EO/Mayo (Irlande) le 7 juillet 1954, déclarant agir et se portant fort pour une ou deux sociétés à constituer conformé-

ment à l'article 60 du Code des sociétés, a acquis le bien sous plus grande contenance de l'Etat belge.

Aux termes d'un acte de notification de l'approbation ministérielle intervenue le 16 juillet 2007, dressé par Jean-Louis Leclercq, Commissaire auprès du Premier Comité d'Acquisition d'Immeubles à Bruxelles, en date du 25 septembre 2007, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 48-T-30/05/2008-04228, ladite adjudication est devenue définitive.

Aux termes d'un acte de ratification, dressé par Jean-Louis Leclercq, Commissaire auprès du Premier Comité d'Acquisition d'Immeubles à Bruxelles, en date du 24 juin 2011, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 48-T-25.08.2011-5914, il a été constaté que le bien sous plus grande contenance a été acquis par la société « VM PROPERTY I », société anonyme, ***pour deux/tiers (2/3) en pleine propriété*** et par « VM PROPERTY II » actuellement société anonyme, ***pour un/tiers (1/3) en pleine propriété***.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean Vincke, le 29 mars 2012, en cours de transcription, les sociétés anonymes « VM PROPERTY I » et « VM PROPERTY II » ont constitué un droit de superficie au profit de la société anonyme « VAN MAERLANT RESIDENTIAL » pour une durée de 8 ans à partir du 24 octobre 2011.

4. Clauses administratives.

4.1. Permis d'urbanisme.

Le Propriétaire déclare que le Collège des Bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles a délivré ***un permis d'urbanisme daté du 27 octobre 2011 sous la référence 37B/11-04/AFD/404403***, autorisant la construction d'un ensemble d'immeubles comprenant 272 logements, des équipements et des surfaces commerciales au rez-de-chaussée ainsi que 196 emplacements de parking en sous-sol.

4.2. Permis d'environnement.

Le Propriétaire déclare que l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement a délivré ***un permis d'environnement daté du 19 août 2011 sous la référence « N°378765 »***, pour l'exploitation d'un complexe d'immeubles de logements, bureaux et commerces.

4.3. Etat du sol.

Le Propriétaire déclare avoir été informée des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol.

Le Propriétaire remet l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 9

décembre 2011, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives au bien immeuble apporté. Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

«**BODEMATTEST**

1. Identificatie van het perceel

Gemeentenr. : 21805 Sectie : E

Perceelsnr. : 21805_E_0424_C_000_00

Adressen :

• Belliardstraat, 108-200 te 1041 Brussel

• Van Maerlantstraat 9, 1041 Brussel

Oppervlakte : 5299,88 m²

Kwetsbaarheidszone : Woonzone

2. Statuut van het perceel

Het perceel is opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand in de categorie 2.

De gedetailleerde informatie met betrekking tot dit perceel maakte reeds deel uit van een validatieprocedure.

3. Gedetailleerde informatie beschikbaar in de inventaris van de bodemtoestand

Identificatie van de houders van zakelijke rechten (Volgens de gegevens van de Kadasteradministratie).	
Naam	Adres
Van Maerlant Social Van Maerlant Office	Koloniënstraat, 56 te 1000 Brussel

Geen beschikbaren gegevens voor risicoactiviteit
Gebeurtenis(sen) die bodemverontreiniging kan(kunnen) veroorzaken : nee

Uitgevoerde studies en hun conclusies : Het BIM beschikt over de volgende studies voor dit perceel

Type studie	Maand/Jaar	Conclusie
Verkennend bodemonderzoek (2006/1074/01)	10/2006	Geen verontreiniging aangetroffen
Verkennend bodemonderzoek (SOL/00133/2011)	11/2007	Verontreiniging aangetroffen
Gedetailleerd onderzoek (SOL/00133/2011)	01/2008	Verontreiniging afgebakend
Risico-onderzoek (SOL/00133/2011)	04/2011	Aanvaardbaar risico
voorstel van follow-upmaatregelen (SOL/00133/2011)	05/2011	Beheers voorstel voor verontreinigde gronden
Verslag van follow-up maatregelen (SOL/00133/2011)	06/2011	Verontreiniging gesaneerd
Gedetailleerd on-	06/2011	Geen verontreini-

derzoek (SOL/00133/2011)		ging aangetroffen
-----------------------------	--	-------------------

Aard en houders van verplichtingen

Er zijn momenteel geen verplichtingen voor wat betreft de vervreemding van zakelijke rechten (bv. verkoop) of de overdracht van een milieuvergunning op dit perceel.

*Een verkennend bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden **als** het bovenvermelde perceel het voorwerp uitmaakt van:*

- de inplanting van een nieuwe risicoactiviteit, en dit ten laste van de aanvrager van de milieuvergunning (art. 13§3)*
- de ontdekking van een verontreiniging bij uitgravingswerken, en dit ten laste van de persoon die de uitgravingswerken verricht of voor wiens rekening deze werken worden verricht. (art. 13§6)*
- een gebeurtenis die bodemverontreiniging veroorzaakt, en dit ten laste van de persoon die de gebeurtenis heeft veroorzaakt³ (art. 13§7).*

Weet dat er vrijstellingen voor de verplichting tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek voorzien zijn in artikel 60 en 61 van de ordonnantie van 5 maart 2009. Deze vrijstellingen moeten via het betrokken formulier per aangetekend schrijven bij Leefmilieu Brussel - BIM aangevraagd of gemeld worden (www.leefmilieubrussel.be > professionelen > thema's > bodem > identificatie en behandeling > verkennend bodemonderzoek).

4. Geldigheid van het bodemattest

Dit attest is voor onbeperkte tijd geldig.

In het algemeen komt de hierboven vermelde geldigheid van het bodemattest te vervallen indien er zich één van volgende veranderingen heeft voorgedaan:

- Voormalige of huidige uitbating van andere risicoactiviteiten dan diegene die in dit bodemattest vernield werden;*
- Ontdekking van bodemverontreiniging gedurende uitgravingswerken;*
- Elke andere gebeurtenis dan de risicoactiviteiten die een vermoeden van verontreiniging rechtvaardigt of een bodemverontreiniging heeft veroorzaakt;*
- Administratieve gegevens van het perceel, o.a. haar afperking, haar bestemming enz.*
- Betekening van gelijkvormigheidsverklaringen, slotverklaringen of oplegging van veiligheidsmaatregelen conform de bepalingen van de Ordonnantie van 5 maart 2009;*
- Het niet respecteren van of een verandering in de voorwaarden vermeld in de conformiteitsverklaringen of slotverklaringen zoals bepaald in de artikelen 15, 27, 31, 35, 40, 43 en 48 van de Ordonnantie van 5/3/2009 met betrekking tot het beheer en de sanering van verontreinigde bodems (B.S. 10/3/2009)*

Dit bodemattest heft alle eerder afgeleverde bodemattesten.”

Les comparantes déclarent qu'elles ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précisent notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à leur connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet du présent acte.

5. Conditions spéciales dans le titre de propriété et actes antérieurs.

5.1. Conditions spéciales reprises dans le titre de propriété.

Les comparantes se réfèrent aux clauses particulières reprises dans l'acte précité dressé par Jean-Louis Leclercq, Commissaire auprès du Premier Comité d'Acquisition d'Immeubles à Bruxelles, en date du 29 juin 2007, auquel est resté annexé le cahier des charges dressé le même jour.

Aux termes d'un acte rectificatif du « cahier des charges, clauses et conditions » dressé par Monsieur Jean-Luc Deschepper, Commissaire au comité d'acquisition d'immeubles de Bruxelles I – Antenne Région Bruxelles-Capitale, en date du 15 mai 2012, en cours de transcription, le cahier des charges et son Annexe I ont été rectifiés.

Par conséquent, et tenant compte du libellé de l'acte rectificatif précité, les clauses particulières stipulent ce qui suit, ici littéralement reprises :

« CLAUSES PARTICULIERES

La présente vente publique a lieu conformément au protocole d'accord entre l'Etat fédéral, la Région de Bruxelles-Capitale, la Ville de Bruxelles et les communes d'Ixelles et d'Etterbeek, relatif au Quartier Léopold-Schuman du vingt-sept mars deux mille six publié au Moniteur belge du vingt-sept avril suivant, dont une copie restera annexée au présent cahier des charges.

Le Protocole d'accord a notamment pour objectifs :

- La revalorisation globale du Quartier Léopold-Schuman;*
- L'élimination des terrains à l'abandon et la rénovation des bâtiments désaffectés;*
- La création de nouveaux espaces de logement par le biais de nouvelles constructions ou de travaux de rénovation afin de favoriser la mixité du quartier;*
- L'établissement progressif de la mixité de fonctions (logements, commerces, équipements, ...) en particulier dans les zones administratives et de forte mixité du PRAS;*
- La création de logements par la construction des terrains non bâtis, la rénovation des immeubles et, si possible, la transformation de bureaux en logements;*
- Une architecture de qualité intégrant les principes du déve-*

loppement durable;

L'accord prévoit la vente de l'îlot Van Maerlant, reprenant les 8.000m² de logement prévus le long de la chaussée d'Etterbeek tout en transférant dans la "zone de services publics" du PPAS 60-13 de cet îlot, d'une part les 9.300 m² de logement préaux étages 3 à 8 du bloc C du Résidence Palace et d'autre part, les 1.400 m² de logement prévus au PPAS à côté du Juste Lipse II.

Il est précisé que le renvoi à l'accord de coopération de 2003 stipulé à l'art 3 du protocole du 27 mars 2006 est devenu sans objet en ce qu'il stipulait l'engagement "de prévoir la possibilité d'un garage pour autocars et un espace dégagé à front de la rue Van Maerlant".

L'adjudicataire s'engage formellement et irrévocablement à respecter les clauses et conditions de ce protocole d'accord et notamment les conditions suivantes :

1) à introduire un dossier complet de demande de permis d'urbanisme et, le cas échéant d'environnement, conformes au protocole d'accord dans un délai de douze mois à dater de la signature de l'acte de notification de l'approbation de la présente vente publique (à noter que la notification a eu lieu le 25 septembre 2007).

2) à entamer le gros œuvre de manière significative dans un délai de douze mois au maximum à compter de la date de la notification du permis d'urbanisme à l'adjudicataire.

3) à terminer le chantier, en sorte qu'il puisse être réceptionné provisoirement, dans un délai de trois ans à partir du début du gros œuvre. Le début du gros œuvre et la réception provisoire fin de chantier seront constatés par procès-verbaux dressés par la Région de Bruxelles-Capitale ou la personne qu'elle aura désignée à cet effet.

Les constructions répondront aux caractéristiques suivantes:

1) 50% des surfaces de logements à construire répondront aux conditions du logement conventionné tel que défini à l'annexe I du présent cahier de charges.

2) Le niveau d'isolation thermique globale K maximum est de 45, tout ce qui tend vers un K inférieur étant préférable.

Le soin apporté à la qualité architecturale constituera un élément d'appréciation qualitatif du projet.

La moitié au moins des constructions devra être mise en vente ou en location dans l'année de leur réception provisoire, et la totalité dans les trois ans de la réception définitive du chantier.

3) La répartition des logements comportera minimum 40% de deux chambres, minimum 40% de trois chambres et plus et un maximum de 20% de une chambre. Cette répartition est d'application tant pour les logements conventionnés que pour les logements libres.

4) Afin de garantir les obligations qui précèdent, l'adjudicataire constituera une garantie bancaire irrévocable d'un montant de deux cent cinquante mille euros (250.000 EUR) au profit de la

Régie des Bâtiments. Cette garantie bancaire devra être constituée concomitamment au paiement du prix et des frais dont question à l'article 23.

La garantie bancaire sera libérée par la Régie des Bâtiments, ou la personne qu'elle aura déléguée à cet effet, pour moitié après réception provisoire de l'ensemble des travaux et pour moitié après réception définitive des travaux à effectuer sur le bien.

Cette garantie bancaire devra comprendre une clause permettant à la Régie des Bâtiments, bénéficiaire, de mobiliser, à première demande, la somme garantie pour la réalisation des engagements dont question ci-avant en cas de constatation de l'inexécution dans les délais impartis de l'une des obligations successives susmentionnées.

Le constat de la réalisation des engagements successifs dont question ci-avant sera opéré:

a) pour la clause relative à l'introduction des demandes complètes de permis d'urbanisme et d'environnement, par la réception de l'envoi par recommandé à la Régie des Bâtiments, à l'attention de Monsieur Georges Biart, conseiller général, des accusés de réception de dossiers complets des demandes dûment introduites auprès de l'autorité compétente, ou à défaut, d'accusés de réception dans le délai légal, de la preuve de dépôt ou d'envoi des demandes précitées.

b) pour les clauses relatives aux phases des travaux (entame du gros œuvre de manière significative et fin du chantier), par le constat dressé par la Régie des Bâtiments ou la personne qu'elle aura désignée à cet effet, comme suite à la demande de l'acquéreur adressée à celle-ci par recommandé avec accusé de réception. Les agrégations successives seront signifiées par la Régie des Bâtiments ou la personne qu'elle aura désignée à cet effet, par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception ou par lettre dont l'acquéreur accusera expressément réception.

En cas de carence constatée d'initiative ou comme suite aux démarches sus décrites de l'acquéreur, la Régie des Bâtiments ou la personne qu'elle aura désignée à cet effet adressera à l'acquéreur une mise en demeure par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception.

A titre de clause pénale, dans l'hypothèse du non-respect des conditions du protocole d'accord et des conditions précitées et après prélèvement de la garantie bancaire de deux cent cinquante mille euros (250.000 €) dont question ci-avant, la Régie des Bâtiments aura la faculté de poursuivre la résolution de la vente aux torts de l'adjudicataire, le bien étant repris sans indemnité ni intérêt. »

A ce sujet les comparantes nous déclarent que :

- elles ont constitué la garantie bancaire de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) au profit de la Régie des Bâtiments.

- elles ont obtenu une dérogation de la part de la Régie des Bâtiments quant au délai précité de l'introduction d'un dossier complet de demande de permis d'urbanisme et d'environnement.

5.2. Conditions spéciales reprises dans un acte antérieur.

A ce sujet les comparantes déclarent que, aux termes d'un acte authentique reçu antérieurement aux présentes par le notaire Jean Vincke, prénommé, elles ont constitué des servitudes, tant actives que passives, entre le bien objet du présent acte et l'immeuble de bureaux à construire se situant à l'angle de la rue Belliard et la rue Van Maerlant (*ci-après « Acte de constitution des Servitudes »*).

Chaque Copropriétaire ou Propriétaire sera tenu de respecter toutes les conditions qui sont reprises dans ledit Acte de constitution des Servitudes.

6. Dépôts au rang des minutes.

Les comparantes nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- **Le plan de mesurage** dressé par Monsieur Luc Hennau, Géomètre-Expert, prénommé, en date du 20 octobre 2011.
- **Copie du permis d'urbanisme** délivré par le Collège des Bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles en date du 27 octobre 2011 sous la référence 37B/11-04/AFD/404403.
- **Copie du permis d'environnement** délivré par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 19 août 2011 sous la référence « N°378765 ».
- **Copie de l'avis favorable** établi par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 3 octobre 2011 sous la référence A.2008.1273/9/Dx/cc.
- Les plans établis par la société momentanée des bureaux des architectes, à savoir « A2RC », ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue Saint-Laurent 16, et « JASPERS-EYERS ARCHITECTES », ayant son siège à 1000 Bruxelles, rue Haute 139 ; lesquels plans sont restés annexés au permis d'urbanisme précité, à savoir :
 - * Plan n° 1 - GEN/P/00 – plan général situation existante – plan d'implantation – plan de situation – vue aérienne
 - * Plan n° 2 - GEN/P/00 – plan général situation projetée – plan d'implantation – plan de situation – vue aérienne
 - * Plan n° 3 – GEN/P/00 – Indice A - plan général situation projetée – Rez + aménagement intérieur d'ilôt
 - * Plan n° 4 – GEN/P/04 – Indice A - plan général étage type
 - * Plan n° 5 – GEN/P/To – plan général situation projetée
 - * Plan n° 097 – GEN/VEP/-03 – plan général sous-sol -3
 - * Plan n° 098 – GEN/VEP/-02 – plan général sous-sol -2
 - * Plan n° 099 – GEN/VEP/-01 – plan général sous-sol -1

- * Plan n° 400 – GEN/F/S – plan général Elévation Sud – Rue Bélliard
- * Plan n° 401 – GEN/F/SE – plan général Elévation Sud/Est – Place Jean Rey
- * Plan n° 402 – GEN/F/NE – Indice A - plan général Elévation Nord/Est – chée. D’Etterbeek
- * Plan n° 403 – GEN/F/NO – Indice A - plan général Elévation Nord/Ouest – Rue Van Maerlant
- * Plan n° 500 – GEN/C/AA – Indice A – plan général coupe AA
- * Plan n° 501 – GEN/C/BB – plan général coupe BB
- * Plan n° 502 – GEN/C/CC – plan général coupe CC
- * Plan n° 503 – GEN/C/DD – Indice A – plan général coupe DD
- * Plan n° 100 – LI/P/00 – Indice A – niveau rez
- * Plan n° 101 – LI/P/01 – Indice A – niveau +1
- * Plan n° 102 – LI/P/02 – Indice A – niveau +2
- * Plan n° 103 – LI/P/02 – Indice A – niveau +3
- * Plan n° 104 – LI/P/04 – Indice A – niveau +4 +6 +7 +9
- * Plan n° 105 – LI/P/05 – Indice A – niveau +5 +8
- * Plan n° 106 – LI/P/10 – Indice A – niveau +10 +11 +13 +14 +15 +16 +17
- * Plan n° 107 – LI/P/12 – Indice A – niveau +12
- * Plan n° 108 – LI/P/18 – niveau +18
- * Plan n° 109 – LI/P/19 – niveau +19
- * Plan n° 110 – LI/P/20 – niveau +20
- * Plan n° 111 – LI/P/21 – niveau +21
- * Plan n° 112 – LI/P/22 – niveau +22
- * Plan n° 113 – LI/P/23 – niveau +23
- * Plan n° 114 – LI/P/24 – niveau +24
- * Plan n° 115 – LI/P/TE – plan niveau Techniques
- * Plan n° 116 – LI/P/TT – plan niveau Toitures
- * Plan n° 400 – LI/F/SO-NO – Indice A – élévation Nord-Ouest / Sud-Ouest
- * Plan n° 401 – LI/F/SE-NE – Indice A – élévation Nord-Est / Sud-Est
- * Plan n° 100 – NI/P/00 – Indice A – niveau rez
- * Plan n° 101 – NI/P/01 – Indice A – niveau +1
- * Plan n° 102 – NI/P/02 – niveau +2
- * Plan n° 103 – NI/P/03 – niveau +3
- * Plan n° 104 – NI/P/04 – niveau +4
- * Plan n° 105 – NI/P/05 – niveau +5
- * Plan n° 106 – NI/P/06 – niveau +6
- * Plan n° 107 – NI/P/07 – niveau +7
- * Plan n° 108 – NI/P/08 – niveau +8
- * Plan n° 109 – NI/P/09 – niveau +9
- * Plan n° 110 – NI/P/10 – niveau +10
- * Plan n° 111 – NI/P TE – niveau Techniques
- * Plan n° 112 – NI/P TT – niveau Toitures
- * Plan n° 400 – NI/F/E – Elévation Est – Place Jean Rey

- * Plan n° 401 – NI/F/S/S-N – Indice A – Elévation Sud – Nord - rue Bélliard
- * Plan n° 100 – TMA/VEP/00 – niveau rez
- * Plan n° 101 – TMA/VEP/01 – étage type niveau +1 à +6
- * Plan n° 107 – TMA/VEP/07 – niveau +7
- * Plan n° 108 – TMA/VEP/08 – niveau +8
- * Plan n° 109 – TMA/VEP/09 – niveau Toitures
- * Plan n° 201 – TMA/FAC/201- Elévations 201
- * Plan n° 202 – TMA/FAC/202- Elévations 202
- * Plan n° 301 – TMA/COU/301 – Coupes 301
- * Plan n° 100 – PARO/P/00 – niveau rez
- * Plan n° 101 – PARO/P/01 – Indice A - étage type niveau +1 à +6
- * Plan n° 102 – PARO/P/07 – Indice A - niveau +7
- * Plan n° 103 – PARO/P/08 – Indice A – niveau +8
- * Plan n° 104 – PARO/P/TT – niveau Toitures
- * Plan n° 400 – PARO/F/NE – Indice A – Elévation Nord/Est – chée. d’Etterbeek
- * Plan n° 401 – PARO/F/SO – Indice A – Elévation Sud/Ouest
- * Plan n° 100 – LUSCBR/P/00 – niveau rez
- * Plan n° 101 – LUSCBR/P/01 – niveau +1 à +4
- * Plan n° 102 – LUSCBR/P/02 – niveau 5
- * Plan n° 103 – LUSCBR/P/03 – niveau +6
- * Plan n° 104 – LUSCBR/P/04 – niveau Penthouse
- * Plan n° 105 – LUSCBR/P/05 – niveau +8
- * Plan n° 106 – LUSCBR/P/06 – niveau Toitures
- * Plan n° 400 – LUSCBR/F/AVT – Indice A – Elévation Nord/Ouest (avant)
- * Plan n° 401 – LUSCBR/F/AR – Elévation Sud/Est (arrière)
- Les plans d’exécution établis par la société momentanée des bureaux des architectes prénommées, à savoir :
 - * Plan masse – PAY-01 – Indice C
 - * Plan n° 7 – GEN/VP/-S1 – Indice F – sous-sol -1
 - * Plan n° 8 – GEN/VP/-S2 – Indice E – sous-sol -2
 - * Plan n° 9 – GEN/VP/-S3 – Indice E – sous-sol -3
 - * Plan n° 100 – LSB/P/00 – Indice B - rez
 - * Plan n° 101 – LSB/P/01 – Indice B – Etage +01
 - * Plan n° 102 – LSB/P/02 – Indice B - Etage +02
 - * Plan n° 103 – LSB/P/03 – Indice B - Etage +03
 - * Plan n° 104 – LSB/P/04 – Indice B - Etage +04
 - * Plan n° 105 – LSB/P/05 – Indice B - Etage +05
 - * Plan n° 106 – LSB/P/06 – Indice B - Etage +06
 - * Plan n° 107 – LSB/P/07 – Indice B - Etage penthouse
 - * Plan n° 108 – LSB/P/08 – Indice B - Etage +8
 - * Plan n° 109 – LSB/P/09 – Indice A – Plan toiture
 - * Plan n° 400 – LSB/F/AVT – Indice B – Elévation Nord/Ouest (avant)
 - * Plan n° 401 – LSB/F/AR – Indice B – Elévation Sud/Est

(arrière)

- * Plan n° 100 – PARO/VP/00 – Indice A - niveau rez
- * Plan n° 101 – PARO/VP/01 – Indice A – Etage +1
- * Plan n° 102 – PARO/VP/02 – Indice A – Etage +2
- * Plan n° 103 – PARO/VP/03 – Indice A – Etage +3
- * Plan n° 104 – PARO/VP/04 – Indice A – Etage +4
- * Plan n° 105 – PARO/VP/05 – Indice A – Etage +5
- * Plan n° 106 – PARO/VP/06 – Indice A – Etage +6
- * Plan n° 107 – PARO/VP/07 – Indice A – Etage +7
- * Plan n° 108 – PARO/VP/08 – Indice A – Etage +8
- * Plan n° 109 – PARO/VP/TT – Indice A – Plan de toitures
- * Plan n° 400 – PARO/F/NE - Indice B – Elévation Nord/Est – chée. d'Etterbeek
- * Plan n° 401 – PARO/F/SO – Indice B – Elévation Sud/Ouest
- * Plan n° 100 – LI/P/00 – Indice A - niveau rez
- * Plan n° 101 – LI/P/01 – Indice A - niveau +1
- * Plan n° 102 – LI/P/02 – Indice A - niveau +2
- * Plan n° 103 – LI/P/02 – Indice A - niveau +3
- * Plan n° 104 – LI/P/04 – Indice A - niveau +4
- * Plan n° 105 – LI/P/05 – Indice A - niveau +5
- * Plan n° 106 – LI/P/06 – Indice A - niveau +6
- * Plan n° 107 – LI/P/07 – Indice A - niveau +7
- * Plan n° 108 – LI/P/08 – Indice A - niveau +8
- * Plan n° 109 – LI/P/09 – Indice A - niveau +9
- * Plan n° 110 – LI/P/10 – Indice A - niveau +10
- * Plan n° 111 – LI/P/11 – Indice A - niveau +11
- * Plan n° 112 – LI/P/12 – Indice A - niveau +12
- * Plan n° 113 – LI/P/13 – Indice A - niveau +13
- * Plan n° 114 – LI/P/14 – Indice A - niveau +14
- * Plan n° 115 – LI/P/15 – Indice A - niveau +15
- * Plan n° 116 – LI/P/16 – Indice A - niveau +16
- * Plan n° 117 – LI/P/17 – Indice A - niveau +17
- * Plan n° 118 – LI/P/18 – Indice A - niveau +18
- * Plan n° 119 – LI/P/19 – Indice A - niveau +19
- * Plan n° 120 – LI/P/20 – Indice A - niveau +20
- * Plan n° 121 – LI/P/21 – Indice A - niveau +21
- * Plan n° 122 – LI/P/22 – Indice A - niveau +22
- * Plan n° 123 – LI/P/23 – Indice A - niveau +23
- * Plan n° 124 – LI/P/24 – Indice A - niveau +24
- * Plan n° 125 – LI/P/TE – Indice A - plan niveau Techniques
- * Plan n° 126 – LI/P/TT – Indice A - niveau toitures.
- * Plan n° 400 – LI/F/SO-NO – Indice B – élévation Nord-Ouest / Sud-Ouest
- * Plan n° 401 – LI/F/SE-NE – Indice B – élévation Nord-Est / Sud-Est
- * Plan n° 500 – LI/C/1sup – Indice A – Coupe 1 étages +13 à +24

- * Plan n° 501 – LI/C/1inf – Indice A – Coupe 1 étages +0 à +12
- * Plan n° 502 – LI/C/Asup – Indice A – Coupe A étages +13 à +24
- * Plan n° 503 – LI/C/Ainf – Indice A – Coupe A étages +0 à +12
- * Plan n° 100 – NI/P/00 – Indice B - niveau rez
- * Plan n° 101 – NI/P/01 – Indice B - niveau +1
- * Plan n° 102 – NI/P/02 – Indice B - niveau +2
- * Plan n° 103 – NI/P/03 – Indice B - niveau +3
- * Plan n° 104 – NI/P/04 – Indice B - niveau +4
- * Plan n° 105 – NI/P/05 – Indice B - niveau +5
- * Plan n° 106 – NI/P/06 – Indice B - niveau +6
- * Plan n° 107 – NI/P/07 – Indice B - niveau +7
- * Plan n° 108 – NI/P/08 – Indice B - niveau +8
- * Plan n° 109 – NI/P/09 – Indice B - niveau +9
- * Plan n° 110 – NI/P/10 – Indice B - niveau +10
- * Plan n° 111 – NI/P TE – Indice B - niveau Techniques
- * Plan n° 112 – NI/P TT – Indice B - niveau Toitures
- * Plan n° 400 – NI/F/E – Indice C - Elévation Est – Place Jean Rey
- * Plan n° 401 – NI/F/S-N – Indice C – Elévation Sud – Nord - rue Bélliard
- * Plan n° 402 – NI/F/O – Indice C – Elévation Ouest – Intérieur d'ilôt
- * Plan n° 500 – NI/C/B – Indice A – Coupe B – B'
- * Plan n° 501 – NI/C/C – Indice A – Coupe C
- * Plan n° 502 – NI/C/D – Indice A – Coupe D
- * Plan n° 100 – TMA/VP/00 – Indice A - niveau rez
- * Plan n° 101 – TMA/VP/01 – Indice A - étage +1
- * Plan n° 102 – TMA/VP/02 – Indice A - étage +2
- * Plan n° 103 – TMA/VP/03 – Indice A - étage +3
- * Plan n° 104 – TMA/VP/04 – Indice A - étage +4
- * Plan n° 105 – TMA/VP/05 – Indice A - étage +5
- * Plan n° 106 – TMA/VP/06 – Indice A - étage +6
- * Plan n° 107 – TMA/VP/07 – Indice A - étage +7
- * Plan n° 108 – TMA/VP/08 – Indice A - étage +8
- * Plan n° 109 – TMA/VP/09 – Indice A - étage +9 (Tech.)
- * Plan n° 110 – TMA/VP/10 – Indice A – plan de toiture
- * Plan n° 201 – TMA/FA/S – Indice A - Elévations Rue Belliard
- * Plan n° 202 – TMA/FA/N - Indice A - Elévation Jardin
- * Plan n° 301 – TMA/CO/A – Coupe A-A'
- Le rapport motivé établi par Monsieur Jean-Jacques Rigaux, géomètre-expert immobilier, à 1200 Bruxelles, avenue Slegers 55, en date du 19 mars 2012, concernant la fixation de la quote-part des Parties communes afférente à chaque partie privative.

TITRE II : LEXIQUE

Afin d'éviter tout problème d'interprétation du texte du présent acte, les comparantes entendent définir les termes suivants, au sens du présent acte, savoir :

► **Acte de Base Général** : le présent acte formant les statuts de l'Indivision principale.

Ce terme est utilisé par opposition aux Acte(s) de Base Particulier(s).

En cas de contradiction, ou en cas d'incohérence, les stipulations reprises dans l'Acte de Base Général prévaudront à celles reprises dans le(s) Acte(s) de Base Particulier(s).

► **Acte(s) de Base Particulier(s)** : le(s) acte(s) contenant adoption des statuts de la copropriété d'une (des) Association(s) partielle(s) ('Sous-copropriété(s)') qui seront adoptés pour les différents Bâtiments formant le Complexe immobilier, à savoir:

- **Acte de Base Particulier I** concernant le Bâtiment dénommé « Luxemburg 1987 - Schengen 1985 - Brussels 1965 ».

- **Acte de Base Particulier II** concernant le Bâtiment dénommé « Rome 1957 - Paris 1951 ».

- **Acte de Base Particulier III** concernant le Bâtiment dénommé « Lisbon 2007 ».

- **Acte de Base Particulier IV** concernant le Bâtiment dénommé « The Hague 1987 - Maastricht 1992 - Amsterdam 1997 - Nice 2001 ».

- **Acte de Base Particulier V** concernant le Bâtiment dénommé « Parkings - Caves ».

► **Acte de constitution des Servitudes** : l'acte authentique reçu ce jour antérieurement aux présentes par le notaire Jean Vincke, prénommé, concernant l'instauration de certaines servitudes et conditions spéciales entre le Complexe immobilier et le projet de construction attenant (*immeuble de bureaux*).

► **Assemblée générale particulière ou Assemblée particulière**: désigne l'Assemblée regroupant tous les Copropriétaires d'une Association partielle.

► **Assemblée générale plénière ou Assemblée plénière**: désigne l'Assemblée regroupant tous les Copropriétaires du Complexe immobilier.

► **Association(s) partielle(s)** : le(s) association(s) partielle(s), visée(s) à l'article 577-3, §3 du Code civil, compétentes pour les Parties communes particulières et ayant la personnalité juridique.

Par les présentes formeront une Association partielle :

- L'Association partielle du Bâtiment dénommé « Luxemburg 1987 - Schengen 1985 - Brussels 1965 » regroupe tout titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur une Entité privative faisant

partie de ce Bâtiment, et qui reste exclusivement compétente pour les Parties communes particulières et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la Sous-copropriété du Bâtiment dénommé « Luxemburg 1987 - Schengen 1985 - Brussels 1965 ».

- L'Association partielle du Bâtiment dénommé « Rome 1957 – Paris 1951 » regroupe tout titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur une Entité privative faisant partie de ce Bâtiment, et qui reste exclusivement compétente pour les Parties communes particulières et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la Sous-copropriété du Bâtiment dénommé « Rome 1957 – Paris 1951 ».

- L'Association partielle du Bâtiment dénommé « Lisbon 2007 » regroupe tout titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur une Entité privative faisant partie de ce Bâtiment, et qui reste exclusivement compétente pour les Parties communes particulières et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la Sous-copropriété du Bâtiment dénommé « Lisbon 2007 ».

- L'Association partielle du Bâtiment dénommé « The Hague 1987 – Maastricht 1992 – Amsterdam 1997 – Nice 2001 » regroupe tout titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur une Entité privative faisant partie de ce Bâtiment, et qui reste exclusivement compétente pour les Parties communes particulières et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la Sous-copropriété du Bâtiment dénommé « The Hague 1987 – Maastricht 1992 – Amsterdam 1997 – Nice 2001 ».

- L'Association partielle du Bâtiment dénommé « Parkings – Caves » regroupe tout titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur une Entité privative faisant partie de ce Bâtiment, et qui reste exclusivement compétente pour les Parties communes particulières et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la Sous-copropriété du Bâtiment dénommé « Parkings - Caves ».

Ce terme est utilisé par opposition à l'Association plénière.

► **Association plénière** : l'association, ayant trait à l'Indivision principale, qui reste exclusivement compétente pour les Parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la Copropriété générale. L'Association plénière regroupe tout titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur une Entité privative dans la Copropriété générale.

Ce terme est utilisé par opposition aux Associations partielles.

► **Bâtiment** : désigne l'ensemble des éléments structurels,

des infrastructures et des constructions qui le constitueront. Un Bâtiment est composé (i) des Parties communes particulières et (ii) des Entités privatives.

► **Charges communes générales** : les Charges communes générales sont les charges qui sont supportées par tous les Copropriétaires du Complexe immobilier proportionnellement à leur quote-part dans les Parties communes générales.

► **Charges communes particulières** : les Charges communes particulières sont les charges qui sont supportées par les Copropriétaires proportionnellement à leur quote-part dans les Parties communes particulières propre à un Bâtiment.

► **Complexe immobilier** : désigne le projet de construction envisagé sur le terrain, d'un groupe d'immeubles bâtis au sens de l'article 577-3 du Code civil, et qui sera composé de 5 Bâtiments précités, organisés dans le cadre d'une Sous-copropriété dotée d'une Association partielle.

Ce Complexe immobilier est dénommé « **LA RESIDENCE BELVIEW** ».

► **Copropriétaire ou Propriétaire** : désigne le titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur une Entité privative.

Dans les Actes de Base Particuliers ces 2 termes désignent le titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur une Entité privative faisant partie de la Sous-Copropriété concernée.

► **Entité privative ou Lot privatif** : désigne dans un Bâtiment placé lui-même sous un régime de Sous-copropriété dotée d'une Association partielle, toute entité à laquelle est rattachée (i) une certaine quotité de Parties communes générales du Complexe immobilier et (ii) une certaine quotité de Parties communes particulières propres à ce Bâtiment.

► **Équipements techniques communs** : désigne les équipements techniques limitativement énumérés aux présentes, qui constituent les seuls équipements techniques du Complexe immobilier, communs à l'ensemble du Complexe immobilier.

Ce terme n'est pas à confondre avec le mot « *équipement* » qui est parfois utilisé aux présentes dans son usage habituel « *l'ensemble du matériel qui sert à équiper* ».

► **Équipements (collectifs)** : désigne certaines Entités privatives au rez-de-chaussée qui servent à la construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus et de morale laïque.

Sont également considérés comme de l'Équipement d'intérêt collectif ou de service public, les missions diplomatiques, les postes consulaires de carrière des États reconnus par la Belgique ainsi que les représentations des entités fédérées ou assimilées de ces États. Sont exclus les locaux de gestion ou d'administration des autres services publics.

Ce terme n'est pas à confondre avec le mot « *équipement* » qui est parfois utilisé aux présentes dans son usage habituel « *l'ensemble du matériel qui sert à équiper* ».

► **Esthétique générale** : l'ensemble des caractéristiques ou des éléments, communs ou privatifs, qui déterminent l'apparence et le style du Complexe immobilier vu de l'extérieur.

► **Indivision principale** : désigne le statut juridique du Complexe immobilier lui-même placé sous le régime de la copropriété forcée visée à l'article 577-3, §3 et suivant du Code civil, également nommé comme Copropriété générale. Ces termes sont utilisés par opposition au terme Sous-copropriété.

► **Occupant** : désigne le titulaire d'un droit d'utilisation portant sur une Entité privative.

► **Parties communes générales** : désigne les parties desservant l'ensemble du Complexe immobilier telles que limitativement énumérées aux présentes.

► **Parties communes particulières** : désigne les parties communes d'un Bâtiment placé lui-même sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une Sous-copropriété dotée d'une Association partielle, qui sont communes à tout ou partie des Entités privatives composant ledit Bâtiment.

► **Parties privatives** : désigne l'ensemble des éléments formant une Entité privative.

► **Site** : désigne l'îlot formé par la rue Van Maerlant, la rue Belliard, la chaussée d'Etterbeek et la place Jean Rey, telle que figuré au plan de mesurage dont question ci-avant, formé par le terrain d'assiette, sur lequel seront construits 4 Bâtiments juridiquement distincts les uns des autres, ainsi que le Bâtiment dénommé « *Parkings – Caves* ».

► **Sous-copropriété** : désigne le statut juridique d'un Bâtiment placé lui-même sous le régime de la copropriété forcée organisée, dans le cadre d'une Sous-copropriété dotée d'une Association partielle.

Ce terme est utilisé par opposition aux termes Indivision principale et/ou Copropriété générale.

► **Syndic général** : désigne le Syndic de l'Association plénière de copropriétaires du Complexe immobilier.

Ce terme est utilisé par opposition au terme Syndic particulier.

► **Syndic particulier** : désigne le Syndic de chaque

Association partielle.

Ce terme est utilisé par opposition au terme Syndic général.

► **Terrain ou Terrain d'assiette** : désigne le terrain d'assiette de l'ensemble du Site sur lequel est implanté le Complexe immobilier.

Cet exposé fait et tenant compte du lexique ci-avant les comparantes déclarent que la structure de ce Complexe immobilier sera régie par l'Acte de Base Général et par les Actes de Base Particuliers, respectivement pour chaque Bâtiment, de sorte qu'il existera une superposition d'Associations plénière et partielles.

Ainsi vont se superposer l'Association plénière pour l'ensemble du Complexe immobilier et les Associations partielles respectivement pour chaque Bâtiment ('Sous-Copropriété') toutes dotées de la personnalité juridique.

Cette superposition de copropriété et d'association de copropriétés distinctes à deux niveaux, aura pour conséquence que l'Indivision principale ainsi que chaque Sous-copropriété distincte aura ses propres statuts, chacune d'entre elles dotées des organes propres et des compétences propres.

Les présents statuts organiseront respectivement la Copropriété générale et plénière à son propre niveau (niveau « *supérieur* »), tandis que les statuts des Sous-copropriétés organiseront les différentes Copropriétés partielles à leur propre niveau (niveau « *inférieur* »). Il est fait remarquer que les mots « *supérieur* » et « *inférieur* » ne veulent pas dire que les différents niveaux se trouvent dans une relation de hiérarchie ou de tutelle.

L'Association plénière et ses organes ne sont compétents exclusivement que pour tout ce qui concerne les Parties communes générales du Complexe immobilier **et toutes les questions d'Esthétique générale.**

Chaque Association partielle propre à un des Bâtiments placé lui-même sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une Sous-copropriété et ses organes ne sont compétents exclusivement que pour les Parties communes particulières propres au Bâtiment considéré, **sauf** dans la mesure où les décisions qui les concernent sont relatives à **l'Esthétique générale.**

Le présent acte établit la division générale, niveau « *supérieur* », du Complexe immobilier de sorte qu'aux termes du présent Acte de Base Général les Entités privatives ne seront pas décrites mais feront l'objet respectivement pour chaque Bâtiment, d'une description complète et ce, aux termes d'Actes de Base Particuliers au niveau « *inférieur* », soit les Sous-copropriétés.

Aux termes desdits Actes de Base Particuliers seront réparties entre chaque Entité privative constitutive du Bâtiment, les Parties communes particulières du Bâtiment en question. De

même, les quotes-parts dans les Parties communes générales telles que décrites ci-après et telles qu'attribuées ci-après à chacun des Bâtiments seront également aux termes des dits Actes de Base Particuliers réparties entre chaque Entité privative constitutive du Bâtiment en question.

Les comparantes, en vue de procéder à la vente de tout ou partie du Complexe immobilier, nous ont dès lors requis de dresser le présent Acte de Base Général et le règlement de copropriété, lesquels forment ensemble les Statuts du Complexe immobilier dénommé « **LA RESIDENCE BELVIEW** », actuellement en cours de construction, et qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis selon les articles 577-3 et suivants du Code civil.

Le présent acte est constitué :

° *De l'acte de base*, comprenant la description du Complexe immobilier, sa division en Parties communes générales, la mention des différentes Sous-copropriétés avec leurs Parties communes particulières, ainsi que la fixation de la quote-part des Parties communes générales et particulières afférentes à chaque Entité privative dont la description sera plus amplement faite dans l'Acte de Base Particulier dans lequel elle se situe ;

° *Du règlement de copropriété*;

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

A ces statuts viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement des actes complémentaires ou modificatifs de ces statuts, et des décisions de l'Assemblée générale plénière.

° *Du règlement d'ordre intérieur*.

Le présent acte contient également la constitution des différentes servitudes grevant ou profitant à chacun des Bâtiments, afin de permettre à chacun de ceux-ci de coexister de manière indépendante au sein de la Copropriété générale.

TITRE III : ACTE DE BASE

CHAPITRE I : DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER.

1. Description générale du Complexe immobilier.

Sur le terrain ci-dessus décrit sera érigé un Complexe immobilier, dénommé la « **RESIDENCE BELVIEW** », généralement dit se composant de :

- une zone destinée à la bâtisse ;
- une zone de recul ;
- une zone de jardin commune ;

- au niveau des sous-sols (-1 à -3) : l'ensemble, accessible par une rampe d'accès, des Parties privatives, des Parties communes générales et particulières composant ces niveaux à savoir 196 emplacements de parking, et 246 caves.
- au niveau du rez-de-chaussée : 6 commerces, 8 Equipements et 6 logements.
- au niveau des étages : 266 logements, dont 10 logements auront chacun 1 local de rangement (dénommé « cave » au plans ci-annexés) situé sur le palier.
- au niveau des toitures : les locaux techniques

Toutes les stipulations relatives aux caves ci-après aux présentes seront d'application pour les rangements, sans faire préjudice au fait que les rangements ne possèdent pas des quotités dans les Parties communes générales et particulières mais qu'ils sont attribués à *titre de servitude perpétuelle* à des Entités privatives tels que ceux-ci seront décrits dans les Actes de Base Particuliers.

2. Division.

Sur le Terrain d'assiette du Complexe immobilier sera construit :

► **en sous-sols** : sur trois niveaux un Bâtiment dénommé « *Parkings- Caves* », tel que celui-ci sera spécifié dans **l'Acte de base particulier V.**

► **hors sol** : 4 Bâtiments dénommés comme suit :

- le Bâtiment dénommé « *Luxemburg 1987 - Schengen 1985 - Brussels 1965* » composé d'un rez-de chaussée et 7 étages, ainsi que les Parties communes particulières se situant dans les sous-sols telles que celles-ci seront spécifiées dans **l'Acte de base particulier I.**

- le Bâtiment dénommé « *Rome 1957 – Paris 1951* » composé d'un rez-de-chaussée et 8 étages, ainsi que les Parties communes particulières se situant dans les sous-sols telles que celles-ci seront spécifiées dans **l'Acte de base particulier II.**

- le Bâtiment dénommé « *Lisbon 2007* » composé d'un rez-de-chaussée et 24 étages, ainsi que les Parties communes particulières se situant dans les sous-sols telles que celles-ci seront spécifiées dans **l'Acte de base particulier III.**

- le Bâtiment dénommé « *The Hague 1987 – Maastricht 1992 – Amsterdam 1997 – Nice 2001* » composé d'un rez-de-chaussée et 10 étages, ainsi que les Parties communes particulières se situant dans les sous-sols telles que celles-ci seront spécifiées dans **l'Acte de base particulier IV.**

Dans le présent acte, et comme stipulé ci-avant, un Bâtiment est l'ensemble des éléments structurels, des infrastructures et des constructions qui le constitueront. Il est composé (i) des

Parties communes particulières et (ii) des Entités privatives. Chaque Bâtiment formera une Sous-copropriété distincte dotée d'une Association partielle visée à l'article 577-3,§3 du Code civil. Comme stipulé ci-avant le statut juridique sera décrit dans les Actes de base particuliers. Par conséquent, la structure de ce Complexe immobilier sera régie par le présent Acte de Base Général qui sera limité aux Parties communes générales telles que limitativement énumérées, décrites et définies ci-après.

3. Répartition des quotités dans les Parties communes générales.

Les Parties communes générales seront réparties en **cent mille/cent millièmes (100.000/100.000ièmes)**.

Les quotités dans les Parties communes générales sont réparties comme suit entre les différents Bâtiments composant

« **LA RESIDENCE BELVIEW** ».

► le Bâtiment dénommé « Parkings - Caves » : sept mille neuf cent septante-huit/cent millièmes indivis dans les Parties communes générales.

7.978/100.000ièmes

► le Bâtiment dénommé « Luxemburg 1987 - Schengen 1985 - Brussels 1965 » : quinze mille cinq cent quarante et un/cent millièmes indivis dans les Parties communes générales.

15.541/100.000ièmes

► le Bâtiment dénommé « Rome 1957 – Paris 1951 » : quinze mille neuf cent un/cent millièmes indivis dans les Parties communes générales.

15.901/100.000ièmes

► le Bâtiment dénommé « Lisbon 2007 » : trente et un mille huit cent cinquante-sept/cent millièmes indivis dans les Parties communes générales.

31.857/100.000ièmes

► le Bâtiment dénommé « The Hague 1987 – Maastricht 1992 – Amsterdam 1997 – Nice 2001 » : vingt-huit mille sept cent vingt-trois/cent millièmes indivis dans les Parties communes générales.

28.723/100.000ièmes

4. Description des Parties communes générales.

4.1. Remarques générales.

Les Parties communes générales sont celles dont la propriété appartient indivisément à tous les Copropriétaires du Complexe immobilier, chacun pour une fraction.

Par opposition à cette définition, les Parties communes particulières sont des Parties communes qui sont communes à tout ou partie des Entités privatives composant un Bâtiment servant à l'usage exclusif des Copropriétaires de l'une des Asso-

ciations partielles.

Conformément à la loi, les Parties communes générales ne sont point sujettes à partage. Sauf les exceptions prévues par la loi, elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec l'Entité privative dont elles sont l'accessoire et seulement pour la quote-part attribuée à cette Entité privative dans les Parties communes générales et particulières.

Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les Copropriétaires de l'Indivision principale, dans la proportion de leurs quotes-parts dans les Parties communes générales telles que fixées par le présent Acte de Base Général.

Toute aliénation d'un Bâtiment ou d'une Entité privative entraîne de ce fait l'aliénation de la part indivise dans les Parties communes générales (et particulières) qui en est l'accessoire indissoluble.

L'hypothèque ou tout droit réel établi sur un Bâtiment ou une Entité privative grève de plein droit la quote-part de ceux-ci dans les Parties communes générales (et particulières).

Les Parties communes générales sont constituées des éléments du Complexe immobilier ci-après **limitativement énumérés** qui en raison même de leur statut de copropriété ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des divers Bâtiments et Entités privatives formant le Complexe immobilier.

Par conséquent, chaque partie du Complexe immobilier qui n'est pas repris au point 4.2. ci-dessous est à considérer comme étant soit, une Partie privative qui sera plus amplement décrite à l'Acte de Base Particulier régissant son statut juridique, soit une Partie commune particulière qui sera plus amplement décrite à l'Acte de Base Particulier régissant le statut juridique du Bâtiment concerné.

En cas de doute, la question sera tranchée souverainement par l'Assemblée plénière. Dans ce cas, la notion d'utilité générale pour l'ensemble de l'Indivision principale doit servir de critère pour déterminer si une partie est commune générale ou pas.

4.2. Énumération des Parties communes générales.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du Complexe immobilier qui doivent être considérés comme Parties communes générales.

En général :

- terrain : tout le terrain qu'il soit bâti ou non, y compris les aménagements des abords et les zones de recul.
- la dalle du rez-de-chaussée sur toute la surface du Site.
- les fondations dont le mur emboué circulaire, y compris la partie se situant en dessous des bureaux du lot voisin.

- les murs emboués.
- les Équipements techniques communs suivants :
 - * l'ensemble des éléments techniques formant le réseau d'égouttage (conduites, ventilations, citerne d'eau de pluie, pièces d'eau servant de tampon, bassin d'orage, pièce de raccord), **à l'exclusion** des parties de ces éléments qui ne seraient propres qu'à un des Bâtiments.
 - * l'ensemble des éléments techniques formant le système d'alimentation en eau (incendie et eau de distribution), **à l'exclusion** des parties de ces éléments qui ne seraient propres qu'à un seul des Bâtiments.
 - * l'ensemble des éléments techniques formant le système aéraulique, **à l'exclusion** des parties de ces éléments qui ne seraient propres qu'à un seul des Bâtiments.
 - * l'ensemble des éléments techniques relatifs aux trémies d'air frais – prise et rejet d'air liés aux équipements techniques faisant partie des Parties communes générales.
 - * l'ensemble des alimentations électriques **à l'exclusion** des parties de ces éléments qui ne seraient propres qu'à un des Bâtiments.
 - * l'ensemble de l'installation de télédistribution et de téléphone, **à l'exclusion** des parties de ces éléments qui ne seraient propres qu'à un des Bâtiments.

A la lecture du plan du rez-de-chaussée :

- le jardin : le jardin à l'intérieur de l'îlot, y compris sa végétation, les plantations et les accès.

Remarque : Il est attribué aux appartements LU_0_B, SC_0_A, SC_0_B et BR_0_A l'usage et la jouissance exclusifs, privatifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti aménagées en terrasses.

- la grille de fermeture du jardin placée au rez-de-chaussée du Bâtiment dénommé « The Hague 1987 – Maastricht 1992 – Amsterdam 1997 – Nice 2001 » et donnant accès à la rue, ainsi que la zone dure avec son revêtement formant l'entrée au jardin.

A la lecture du plan reprenant le sous-sol -1, tous les éléments sous liserée jaune ainsi que les éléments énumérés ci-après :

- les réservoirs d'eau pluviale.
- le local « HT/BT ».
- les locaux compteurs gaz, eau, électricité.
- deux locaux techniques.
- les murs de séparations formant les couloirs des caves, les revêtements et enduits de ces murs, le revêtement des plafonds et sols.
- les locaux vélos-poussettes et les locaux poubelles ainsi que les murs, les revêtements et enduits de ces murs à l'intérieur de ces locaux, le revêtement des plafonds et sols

à l'intérieur de ces locaux.

- deux réservoirs bassins d'orage.
- un équipement technique.
- les trémies et gaines techniques.
- le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, et électricité ainsi que les accessoires y relatifs, y compris l'accès.
- les murs des locaux communs, les revêtements et enduits de ces murs, le revêtement des plafonds et sols.
- l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant les locaux communs.

5. Description des Parties communes particulières.

5.1. Général :

Compte tenu de la structure juridique du Complexe immobilier, telle que celle-ci a été énoncée ci-avant, il convient de définir ce que l'on entend par Parties communes générales du Complexe immobilier par opposition à des Parties communes particulières propres à un Bâtiment, pour bien percevoir qu'elles sont les sphères de compétence respectives :

- d'une part de l'Association plénière et de ses organes, et

- d'autre part de l'Association partielle et de ses organes.

Les Parties communes générales du Complexe immobilier sont constituées exclusivement des éléments limitativement énumérés et décrits ci-avant.

Tous les autres éléments constitutifs des Bâtiments seront des Parties communes particulières pouvant être grevées de servitude grevant un Bâtiment au profit d'un autre Bâtiment ou au profit du Complexe immobilier.

Sauf stipulation ou spécification contraire dans l'Acte de Base Particulier d'un Bâtiment, il en va ainsi pour, notamment :

- des façades hors sols des Bâtiments, de tous les murs hors sols, des éléments structurels hors sols, gros murs hors sols, les murs de refends hors sols, les murs de séparation hors sols, des toitures de ces différents Bâtiments.

- de tout ce qui est construit et implanté à l'intérieur des constructions des dits biens ou constitutifs des différents Bâtiments, et notamment mais pas exclusivement pour ce qui concerne :

* les escaliers avec leur cage depuis les sous-sols jusqu'au dernier étage.

* les ascenseurs avec leur cage depuis les sous-sols jusqu'au dernier étage.

* les paliers, dégagements formant couloir.

* l'ensemble des éléments techniques formant le système de sprinklage et de désenfumage parkings en ce qui concerne le Bâtiment dénommé « Parkings – Caves ».

* les gaines, canalisations, descentes d'eau et aéras propres à chaque Bâtiment.

* les terrasses et les balcons, les ornements extérieurs de façade, des terrasses formant ou non toitures, balcons, fenêtres, portes-fenêtres, les balustrades, garde-corps, les appuis de balcons, fenêtres et portes-fenêtres, propres à chaque Bâtiment.

Il est spécifié que les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis sont des Parties communes particulières, et que les vitres sont des Parties privatives.

Et en général, toutes les parties de chacun desdits Bâtiments qui sont affectées à l'usage exclusif dudit Bâtiment ou le cas échéant de deux ou plusieurs Bâtiments.

5.2. Parties communes particulières ayant un caractère spécifique :

A la lecture du plan +8 du Bâtiment « *Luxemburg 1987 - Schengen 1985 - Brussels 1965* » :

Constitue une Partie commune particulière propre au Bâtiment « *Luxemburg 1987 - Schengen 1985 - Brussels 1965* » l'étage technique sur le NIVEAU +8 où se situe un local technique contenant:

- les chaudières.
- des ballons.
- les évacuations gaz brûlés.

Cet équipement technique dans ce local est une Partie commune particulière propre au Bâtiment « *Luxemburg 1987 - Schengen 1985 - Brussels 1965* » qui dessert également le Bâtiment dénommé « *Rome 1957 - Paris 1951* ».

Par conséquent cet équipement technique est grevé à titre de servitude perpétuelle d'un droit d'utilisation au profit dudit Bâtiment dénommé « *Rome 1957 - Paris 1951* » qui en fait usage.

La répartition des frais d'entretien, de réparation et de remplacement de cette Partie commune particulière propre au Bâtiment « *Luxemburg 1987 - Schengen 1985 - Brussels 1965* » se fait comme suit :

Cette Charge commune particulière se répartit entre tous les Copropriétaires des Bâtiments dénommés « *Luxemburg 1987 - Schengen 1985 - Brussels 1965* » et « *Rome 1957 - Paris 1951* », dans la proportion de la quote-part respective dans les Parties communes générales, dont ils sont propriétaires.

Le Syndic particulier du Bâtiment « *Luxemburg 1987 - Schengen 1985 - Brussels 1965* » est autorisé pour le recouvrement de cette Charges commune particulière. Il adressera ses factures et décomptes aux Syndic particulier de l'Association partielle concernée à charge alors pour le Syndic particulier de répartir pour compte du Syndic particulier du Bâtiment dénommé « *Luxemburg 1987 - Schengen 1985 - Brussels 1965* », ces mêmes charges entre les Co-

propriétaires formant l'Association partielle concernée.

6. Description des Entités et Parties privatives.

Les Entités et Parties privatives ne seront pas décrites au présent Acte de Base Général mais feront l'objet respectivement pour chaque Bâtiment, d'une description complète et ce, aux termes d'Actes de Base Particuliers.

Formeront une Entité privative :

Dans le Bâtiment « *Parkings – Caves* »
Niveau -1

Les emplacements de parking numérotés de P1 à P63.
La cave numérotée H1.
Les caves numérotées L90 et L91.
Les caves numérotées N49 et N50.

Dans le Bâtiment « *Parkings – Caves* »
Niveau -2

Les emplacements de parking numérotés P1 à P64.
Les caves numérotées L46 à L89.
Les caves numérotées N44 à N48.
Les caves numérotées H2 à H19.
Les caves numérotées S12 à S32.
Les caves numérotées P1 à P31.

Dans le Bâtiment « *Parkings – Caves* »
Niveau -3

Les emplacements de parking numérotés P1 à P69.
Les caves numérotées L1 à L45.
Les caves numérotées N1 à N43.
Les caves numérotées H20 à H42.
Les caves numérotées S1 à S11.

Dans le Bâtiment « *Luxemburg 1987 - Schengen 1985 - Brussels 1965* »

Au niveau rez-de-chaussée

L'appartement numéroté LU_0_a (type 2 chambres).
L'appartement numéroté LU_0_b (type 3 chambres).
L'appartement numéroté SC_0_a (type 2 chambres).
L'appartement numéroté SC_0_b (type 2 chambres).
L'appartement numéroté BR_0_a (type 2 chambres).

Niveau +1

L'appartement numéroté LU_1_a (type 3 chambres).
L'appartement numéroté LU_1_b (type 3 chambres).
L'appartement numéroté SC_1_a (type 3 chambres).
L'appartement numéroté SC_1_b (type 2 chambres).
L'appartement numéroté BR_1_a (type 2 chambres).
L'appartement numéroté BR_1_b (type 3 chambres).

Niveau +2

L'appartement numéroté LU_2_a (type 3 chambres).
L'appartement numéroté LU_2_b (type 3 chambres).
L'appartement numéroté SC_2_a (type 3 chambres).
L'appartement numéroté SC_2_b (type 2 chambres).
L'appartement numéroté BR_2_a (type 2 chambres).
L'appartement numéroté BR_2_b (type 3 chambres).

Niveau +3

L'appartement numéroté LU_3_a (type 3 chambres).
L'appartement numéroté LU_3_b (type 3 chambres).
L'appartement numéroté SC_3_a (type 3 chambres).
L'appartement numéroté SC_3_b (type 2 chambres).
L'appartement numéroté BR_3_a (type 2 chambres).
L'appartement numéroté BR_3_b (type 3 chambres).

Niveau +4

L'appartement numéroté LU_4_a (type 3 chambres).
L'appartement numéroté LU_4_b (type 3 chambres).
L'appartement numéroté SC_4_a (type 3 chambres).
L'appartement numéroté SC_4_b (type 2 chambres).
L'appartement numéroté BR_4_a (type 2 chambres).
L'appartement numéroté BR_4_b (type 3 chambres).

Niveau +5

L'appartement numéroté LU_5_a (type 3 chambres).
L'appartement numéroté LU_5_b (type 3 chambres).
L'appartement numéroté SC_5_a (type 3 chambres).
L'appartement numéroté SC_5_b (type 2 chambres).
L'appartement numéroté BR_5_a (type 2 chambres).
L'appartement numéroté BR_5_b (type 1 chambre).

Niveau +6

L'appartement numéroté LU_6_a (type 3 chambres).
L'appartement numéroté LU_6_b (type 3 chambres).
L'appartement numéroté SC_6_a (type 3 chambres).
L'appartement numéroté SC_6_b (type 2 chambres).
L'appartement numéroté BR_6_a (type 2 chambres).
L'appartement numéroté BR_6_b (type 1 chambre).

Niveau +7 (Penthouses)

L'appartement numéroté LU_7_a (type 1 chambre).
L'appartement numéroté LU_7_b (type 3 chambres).
L'appartement numéroté SC_7_a (type 3 chambres).

Dans le Bâtiment « <i>Rome 1957 - Paris 1951</i> »
--

Au rez-de-chaussée :

L'Équipement 1, numéroté RO_0_a.

L'Équipement 2, numéroté PA_0_a.

Niveau +1

L'appartement numéroté RO_1_a (type 3 chambres).
L'appartement numéroté RO_1_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté RO_1_c (type 3 chambres).
L'appartement numéroté RO_1_d (type 3 chambres).
L'appartement numéroté PA_1_a (type 2 chambres).
L'appartement numéroté PA_1_b (type 2 chambres).

Niveau +2

L'appartement numéroté RO_2_a (type 3 chambres).
L'appartement numéroté RO_2_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté RO_2_c (type 3 chambres).
L'appartement numéroté RO_2_d (type 3 chambres).
L'appartement numéroté PA_2_a (type 2 chambres).
L'appartement numéroté PA_2_b (type 2 chambres).

Niveau +3

L'appartement numéroté RO_3_a (type 3 chambres).
L'appartement numéroté RO_3_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté RO_3_c (type 3 chambres).
L'appartement numéroté RO_3_d (type 3 chambres).
L'appartement numéroté PA_3_a (type 2 chambres).
L'appartement numéroté PA_3_b (type 2 chambres).

Niveau +4

L'appartement numéroté RO_4_a (type 3 chambres).
L'appartement numéroté RO_4_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté RO_4_c (type 3 chambres).
L'appartement numéroté RO_4_d (type 3 chambres).
L'appartement numéroté PA_4_a (type 2 chambres).
L'appartement numéroté PA_4_b (type 2 chambres).

Niveau + 5

L'appartement numéroté RO_5_a (type 3 chambres).
L'appartement numéroté RO_5_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté RO_5_c (type 3 chambres).
L'appartement numéroté RO_5_d (type 3 chambres).
L'appartement numéroté PA_5_a (type 2 chambres).
L'appartement numéroté PA_5_b (type 2 chambres).

Niveau +6

L'appartement numéroté RO_6_a (type 3 chambres).
L'appartement numéroté RO_6_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté RO_6_c (type 3 chambres).
L'appartement numéroté RO_6_d (type 3 chambres).
L'appartement numéroté PA_6_a (type 2 chambres).
L'appartement numéroté PA_6_b (type 2 chambres).

Niveau +7

L'appartement numéroté RO_7_a (type 3 chambres).
L'appartement numéroté RO_7_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté RO_7_c (type 3 chambres).
L'appartement numéroté PA_7_a (type 2 chambres).
L'appartement numéroté PA_7_b (type 2 chambres).

Niveau +8

Le studio numéroté RO_8_b.
L'appartement numéroté RO_8_c (type 3 chambres).
L'appartement numéroté PA_8_a (type 2 chambres).
L'appartement numéroté PA_8_b (type 2 chambres).

Dans le Bâtiment « <i>Lisbon 2007</i> »

Au rez-de-chaussée :

L'Équipement 1, numéroté LI_0_a.
L'Équipement 2, numéroté LI_0_c.
L'Équipement 3, numéroté LI_0_d.
L'appartement numéroté LI_0_f (type 1 chambre)

Niveau +1

L'Équipement 4, numéroté LI_0_b.
L'appartement numéroté LI_1_d (type 1 chambre)
Le studio numéroté LI_1_e.
L'appartement numéroté LI_1_f (type 1 chambre).

Niveau +2

L'appartement numéroté LI_2_a (type 1 chambre).
Le studio numéroté LI_2_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté LI_2_c (type 1 chambre).
L'appartement numéroté LI_2_d (type 2 chambres).
L'appartement numéroté LI_2_f (type 2 chambres).

Niveau +3

L'appartement numéroté LI_3_a (type 1 chambre).
Le studio numéroté LI_3_b.
L'appartement numéroté LI_3_c (type 1 chambre).
L'appartement numéroté LI_3_d (type 2 chambres).
L'appartement numéroté LI_3_f (type 2 chambres).

Niveau +4

L'appartement numéroté LI_4_a (type 1 chambre).
Le studio numéroté LI_4_b.
L'appartement numéroté LI_4_c (type 1 chambre).
L'appartement numéroté LI_4_d (type 3 chambres).
L'appartement numéroté LI_4_f (type 2 chambre).

Niveau +5

L'appartement numéroté LI_5_a (type 1 chambre).

Le studio numéroté LI_5_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté LI_5_c (type 1 chambre).
L'appartement numéroté LI_5_d (type 3 chambres).
L'appartement numéroté LI_5_f (type 2 chambre).

Niveau +6

L'appartement numéroté LI_6_a (type 1 chambre).
Le studio numéroté LI_6_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté LI_6_c (type 1 chambre).
L'appartement numéroté LI_6_d (type 3 chambres).
L'appartement numéroté LI_6_f (type 2 chambre).

Niveau +7

L'appartement numéroté LI_7_a (type 1 chambre).
Le studio numéroté LI_7_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté LI_7_c (type 1 chambre).
L'appartement numéroté LI_7_d (type 3 chambres).
L'appartement numéroté LI_7_f (type 2 chambre).

Niveau +8

L'appartement numéroté LI_8_a (type 1 chambre).
Le studio numéroté LI_8_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté LI_8_c (type 1 chambre).
L'appartement numéroté LI_8_d (type 3 chambres).
L'appartement numéroté LI_8_f (type 2 chambre).

Niveau +9

L'appartement numéroté LI_9_a (type 1 chambre).
Le studio numéroté LI_9_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté LI_9_c (type 1 chambre).
L'appartement numéroté LI_9_d (type 3 chambres).
L'appartement numéroté LI_9_f (type 2 chambre).

Niveau +10

L'appartement numéroté LI_10_a (type 2 chambre).
L'appartement numéroté LI_10_c (type 2 chambre).
L'appartement numéroté LI_10_d (type 3 chambre).
L'appartement numéroté LI_10_f (type 3 chambre).

Niveau +11

L'appartement numéroté LI_11_a (type 2 chambre).
L'appartement numéroté LI_11_c (type 2 chambre).
L'appartement numéroté LI_11_d (type 3 chambre).
L'appartement numéroté LI_11_f (type 3 chambre).

Niveau +12

L'appartement numéroté LI_12_a (type 2 chambre).
L'appartement numéroté LI_12_c (type 2 chambre).
L'appartement numéroté LI_12_d (type 3 chambre).
L'appartement numéroté LI_12_f (type 3 chambre).

Niveau +13

L'appartement numéroté LI_13_a (type 2 chambre).
L'appartement numéroté LI_13_c (type 2 chambre).
L'appartement numéroté LI_13_d (type 3 chambre).
L'appartement numéroté LI_13_f (type 3 chambre).

Niveau +14

L'appartement numéroté LI_14_a (type 2 chambre).
L'appartement numéroté LI_14_c (type 2 chambre).
L'appartement numéroté LI_14_d (type 3 chambre).
L'appartement numéroté LI_14_f (type 3 chambre).

Niveau +15

L'appartement numéroté LI_15_a (type 2 chambre).
L'appartement numéroté LI_15_c (type 2 chambre).
L'appartement numéroté LI_15_d (type 3 chambre).
L'appartement numéroté LI_15_f (type 3 chambre).

Niveau +16

L'appartement numéroté LI_16_a (type 2 chambre).
L'appartement numéroté LI_16_c (type 2 chambre).
L'appartement numéroté LI_16_d (type 3 chambre).
L'appartement numéroté LI_16_f (type 3 chambre).

Niveau +17

L'appartement numéroté LI_17_a (type 2 chambre).
L'appartement numéroté LI_17_c (type 2 chambre).
L'appartement numéroté LI_17_d (type 3 chambre).
L'appartement numéroté LI_17_f (type 3 chambre).

Niveau +18

Le studio numéroté LI_18_a.
L'appartement numéroté LI_18_c (type 1 chambre).
L'appartement numéroté LI_18_d (type 3 chambre).
L'appartement numéroté LI_18_f (type 3 chambre).

Niveau +19

Le duplex numéroté LI_19_b.
L'appartement numéroté LI_19_d (type 3 chambre).
Le studio-duplex numéroté LI_19_e.
L'appartement numéroté LI_19_f (type 2 chambre).

Niveau +20

L'appartement numéroté LI_20_d (type 3 chambre).
L'appartement numéroté LI_20_f (type 2 chambre).

Niveau +21

Le duplex numéroté LI_21_d (type 3 chambre).
Le studio-duplex numéroté LI_21_e.

L'appartement numéroté LI_21_f (type 2 chambre).

Niveau +22

L'appartement numéroté LI_22_f (type 2 chambre).

Niveau +23 et +24

Le duplex numéroté LI_23_a (type 3 chambre).

Dans le Bâtiment « <i>The Hague 1987 - Maastricht 1992 - Amsterdam 1997 - Nice 2001</i> »

Au rez-de-chaussée

Le commerce numéroté HA_0.

Le commerce numéroté MA_0_a.

Le commerce numéroté MA_0_b/MA_0_c.

Le commerce numéroté AM_0_a.

Le commerce numéroté CO_01_NI.

Le commerce numéroté CO_02_NI.

L'Équipement 1, numéroté NI_0_a.

L'Équipement 2, numéroté NI_0_f.

Niveau +1

L'appartement numéroté HA_1_a (type 1 chambre).

L'appartement numéroté HA_1_b (type 1 chambre).

L'appartement numéroté MA_1_a (type 1 chambre).

L'appartement numéroté MA_1_b (type 2 chambres).

L'appartement numéroté MA_1_c (type 1 chambre).

L'appartement numéroté MA_1_d (type 1 chambre).

L'appartement numéroté AM_1_a (type 1 chambre).

L'appartement numéroté AM_1_b (type 1 chambre).

L'appartement numéroté NI_1_a (type 1 chambre).

Niveau +2

L'appartement numéroté HA_2_a (type 1 chambre).

L'appartement numéroté HA_2_b (type 1 chambre).

L'appartement numéroté MA_2_a (type 1 chambre).

L'appartement numéroté MA_2_b (type 2 chambres).

L'appartement numéroté MA_2_c (type 1 chambre).

L'appartement numéroté MA_2_d (type 1 chambre).

L'appartement numéroté AM_2_a (type 1 chambre).

L'appartement numéroté AM_2_b (type 1 chambre).

L'appartement numéroté NI_2_a (type 1 chambre).

L'appartement numéroté NI_2_b (type 2 chambre).

Le studio numéroté NI_2_c.

Le studio numéroté NI_2_d.

Le studio numéroté NI_2_e.

L'appartement numéroté NI_2_f (type 1 chambre).

Niveau +3

L'appartement numéroté HA_3_a (type 1 chambre).

L'appartement numéroté HA_3_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté MA_3_a (type 1 chambre).
L'appartement numéroté MA_3_b (type 2 chambres).
L'appartement numéroté MA_3_c (type 1 chambre).
L'appartement numéroté MA_3_d (type 1 chambre).
L'appartement numéroté AM_3_a (type 1 chambre).
L'appartement numéroté AM_3_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté NI_3_a (type 1 chambre).
L'appartement numéroté NI_3_b (type 2 chambre).
Le studio numéroté NI_3_c.
Le studio numéroté NI_3_d.
Le studio numéroté NI_3_e.
L'appartement numéroté NI_3_f (type 1 chambre).

Niveau +4

L'appartement numéroté HA_4_a (type 1 chambre).
L'appartement numéroté HA_4_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté MA_4_a (type 1 chambre).
L'appartement numéroté MA_4_b (type 2 chambres).
L'appartement numéroté MA_4_c (type 1 chambre).
L'appartement numéroté MA_4_d (type 1 chambre).
L'appartement numéroté AM_4_a (type 1 chambre).
L'appartement numéroté AM_4_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté NI_4_a (type 1 chambre).
L'appartement numéroté NI_4_b (type 2 chambre).
Le studio numéroté NI_4_c.
Le studio numéroté NI_4_d.

Niveau +5

L'appartement numéroté HA_5_a (type 1 chambre).
L'appartement numéroté HA_5_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté MA_5_a (type 1 chambre).
L'appartement numéroté MA_5_b (type 2 chambres).
L'appartement numéroté MA_5_c (type 1 chambre).
L'appartement numéroté MA_5_d (type 1 chambre).
L'appartement numéroté AM_5_a (type 1 chambre).
L'appartement numéroté AM_5_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté NI_5_a (type 1 chambre).
L'appartement numéroté NI_5_b (type 2 chambre).
Le studio numéroté NI_5_c.
Le studio numéroté NI_5_d.

Niveau +6

L'appartement numéroté HA_6_a (type 1 chambre).
L'appartement numéroté HA_6_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté MA_6_a (type 1 chambre).
L'appartement numéroté MA_6_b (type 2 chambres).
L'appartement numéroté MA_6_c (type 1 chambre).
L'appartement numéroté MA_6_d (type 1 chambre).
L'appartement numéroté AM_6_a (type 1 chambre).

L'appartement numéroté AM_6_b (type 1 chambre).
L'appartement numéroté NI_6_a (type 1 chambre).
L'appartement numéroté NI_6_b (type 2 chambre).
L'appartement numéroté NI_6_c, (type 2 chambre).

Niveau +7

Le duplex numéroté HA_7_a/HA_8_a (type 2 chambres).
L'appartement numéroté HA_7_b (type 1 chambre)
L'appartement numéroté MA_7_a (type 1 chambre).
L'appartement numéroté MA_7_b (type 3 chambres).
L'appartement numéroté MA_7_d (type 1 chambre).
L'appartement numéroté AM_7_a (type 1 chambre).
L'appartement numéroté NI_7_a (type 1 chambre).
L'appartement numéroté NI_7_b (type 2 chambre).
L'appartement numéroté NI_7_c, (type 2 chambre).

Niveau +8

L'appartement numéroté HA_8_b (type 3 chambres).
L'appartement numéroté AM_8_a (type 3 chambres).
Le duplex numéroté AM_8_b/AM_7_b (type 2 chambres).
L'appartement numéroté NI_8_a (type 1 chambre).
L'appartement numéroté NI_8_b (type 2 chambre).
L'appartement numéroté NI_8_c, (type 2 chambre).

Niveau +9

L'appartement numéroté NI_9_a (type 1 chambre).
L'appartement numéroté NI_9_b (type 2 chambre).
L'appartement numéroté NI_9_c, (type 2 chambre).

Niveau +10

L'appartement numéroté NI_10_b (type 2 chambre).
L'appartement numéroté NI_10_c, (type 2 chambre).

Chaque Entité privative implantée au sein du Complexe immobilier formera une entité juridique dans le chef de son (ses) Propriétaire(s), constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les Parties communes générales et les Parties communes particulières.

Toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant une Entité privative emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quotité des Parties communes générales et des Parties communes particulières qui y sont inséparablement attachées.

7. Rapport motivé concernant le calcul des quotités.

En vertu de l'article 577-4, §1, deuxième alinéa du Code Civil, un rapport (i) motivant la répartition des quotités dans les Parties communes générales entre les Bâtiments et (ii) motivant la répartition des quotités dans les Parties communes géné-

rales et dans les Parties communes particulières entre les Entités privatives, a été établi.

Ce rapport restera annexé aux présentes comme dit ci-avant. Conformément à la loi, la répartition des quotités dans les Parties communes générales et dans les Parties communes particulières à chaque Entité privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'un des Bâtiment composant le Complexe Immobilier ou par suite de toutes autres circonstances, sous réserve de la fusion ou la division d'une Entité privative, ladite répartition des quotes-parts telle qu'elle est établie aux présentes ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée plénière prise **à l'unanimité des voix** de tous les Copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé aux comparantes et leurs ayants-droit de modifier l'Acte de Base Général et/ou le(s) Acte(s) de Base Particulier(s), tel que stipulé ci-après.

Toutefois :

- tout Copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier ladite répartition des quotes-parts, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées au Complexe immobilier.
- lorsque l'Assemblée plénière, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de ladite répartition dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'Assemblée plénière statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à (aux) l'acte(s) modificatif(s).

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les Parties communes générales et les Parties communes particulières du Complexe immobilier sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'Assemblée générale, ou le cas échéant l'Assemblée particulière, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des Charges communes générales, et/ou le cas échéant les Charges communes particulières, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de ladite répartition des quotes-parts.

Par ailleurs, chaque Sous-copropriété sera elle-même subdivisée en d'une part des Entités privatives et d'autre part des Parties communes particulières propres à ce Bâtiment.

A chaque Entité privative issue de cette division, seront ratta-

chés à la fois des quotités indivises dans les Parties communes générales et des quotités indivises dans les Parties communes particulières. Le total des quotités indivises dans les Parties communes générales rattachées à l'ensemble des Entités privatives de ce Bâtiment devra être strictement égal au nombre de quotités indivises dans les Parties communes générales rattachées au Bâtiment concerné en vertu du présent acte.

8. Tableau.

Entité privative	Indivision principale 100.000ièmes	Sous-copropriété 7.978ièmes
	Bâtiment « Parkings – Caves »	
	Niveau -3	
Cave L1	1	1
Cave L2	1	1
Cave L3	1	1
Cave L4	1	1
Cave L5	1	1
Cave L6	1	1
Cave L7	1	1
Cave L8	1	1
Cave L9	1	1
Cave L10	1	1
Cave L11	1	1
Cave L12	1	1
Cave L13	1	1
Cave L14	1	1
Cave L15	1	1
Cave L16	1	1
Cave L17	1	1
Cave L18	1	1
Cave L19	1	1
Cave L20	1	1
Cave L21	1	1
Cave L22	1	1
Cave L23	1	1
Cave L24	1	1
Cave L25	1	1
Cave L26	1	1
Cave L27	1	1
Cave L28	1	1
Cave L29	1	1
Cave L30	1	1
Cave L31	1	1
Cave L32	1	1
Cave L33	1	1

Cave L34	1	1
Cave L35	1	1
Cave L36	3	3
Cave L37	1	1
Cave L38	1	1
Cave L39	1	1
Cave L40	1	1
Cave L41	1	1
Cave L42	1	1
Cave L43	2	2
Cave L44	1	1
Cave L45	1	1
Cave N1	1	1
Cave N2	1	1
Cave N3	1	1
Cave N4	1	1
Cave N5	1	1
Cave N6	1	1
Cave N7	1	1
Cave N8	1	1
Cave N9	1	1
Cave N10	1	1
Cave N11	1	1
Cave N12	1	1
Cave N13	1	1
Cave N14	1	1
Cave N15	1	1
Cave N16	1	1
Cave N17	1	1
Cave N18	1	1
Cave N19	1	1
Cave N20	1	1
Cave N21	1	1
Cave N22	1	1
Cave N23	1	1
Cave N24	1	1
Cave N25	1	1
Cave N26	1	1
Cave N27	1	1
Cave N28	1	1
Cave N29	1	1
Cave N30	1	1
Cave N31	1	1
Cave N32	1	1
Cave N33	1	1
Cave N34	1	1
Cave N35	1	1
Cave N36	1	1
Cave N37	1	1
Cave N38	1	1

Cave N39	1	1
Cave N40	1	1
Cave N41	1	1
Cave N42	1	1
Cave N43	1	1
Cave H20	1	1
Cave H21	1	1
Cave H22	1	1
Cave H23	1	1
Cave H24	1	1
Cave H25	1	1
Cave H26	1	1
Cave H27	1	1
Cave H28	1	1
Cave H29	1	1
Cave H30	1	1
Cave H31	1	1
Cave H32	1	1
Cave H33	1	1
Cave H34	1	1
Cave H35	1	1
Cave H36	1	1
Cave H37	1	1
Cave H38	1	1
Cave H39	1	1
Cave H40	1	1
Cave H41	1	1
Cave H42	1	1
Cave S1	1	1
Cave S2	1	1
Cave S3	1	1
Cave S4	1	1
Cave S5	1	1
Cave S6	1	1
Cave S7	1	1
Cave S8	1	1
Cave S9	1	1
Cave S10	1	1
Cave S11	1	1
Parking 1	40	40
Parking 2	40	40
Parking 3	40	40
Parking 4	40	40
Parking 5	40	40
Parking 6	40	40
Parking 7	40	40
Parking 8	40	40
Parking 9	40	40
Parking 10	40	40

Parking 11	64	64
Parking 12	64	64
Parking 13	64	64
Parking 14	64	64
Parking 15	64	64
Parking 16	64	64
Parking 17	64	64
Parking 18	64	64
Parking 19	64	64
Parking 20	64	64
Parking 21	40	40
Parking 22	40	40
Parking 23	40	40
Parking 24	40	40
Parking 25	40	40
Parking 26	40	40
Parking 27	40	40
Parking 28	40	40
Parking 29	40	40
Parking 30	48	48
Parking 31	40	40
Parking 32	40	40
Parking 33	40	40
Parking 34	40	40
Parking 35	40	40
Parking 36	40	40
Parking 37	40	40
Parking 38	40	40
Parking 39	40	40
Parking 40	40	40
Parking 41	40	40
Parking 42	40	40
Parking 43	40	40
Parking 44	40	40
Parking 45	40	40
Parking 46	40	40
Parking 47	40	40
Parking 48	40	40
Parking 49	40	40
Parking 50	40	40
Parking 51	40	40
Parking 52	40	40
Parking 53	40	40
Parking 54	40	40
Parking 55	40	40
Parking 56	40	40
Parking 57	40	40
Parking 58	40	40
Parking 59	40	40
Parking 60	40	40

Parking 61	40	40
Parking 62	40	40
Parking 63	40	40
Parking 64	40	40
Parking 65	40	40
Parking 66	40	40
Parking 67	40	40
Parking 68	40	40
Parking 69	40	40

NIVEAU -2

Cave L46	1	1
Cave L47	1	1
Cave L48	1	1
Cave L49	1	1
Cave L50	1	1
Cave L51	1	1
Cave L52	1	1
Cave L53	1	1
Cave L54	1	1
Cave L55	1	1
Cave L56	1	1
Cave L57	1	1
Cave L58	1	1
Cave L59	1	1
Cave L60	1	1
Cave L61	1	1
Cave L62	1	1
Cave L63	1	1
Cave L64	1	1
Cave L65	1	1
Cave L66	1	1
Cave L67	1	1
Cave L68	1	1
Cave L69	1	1
Cave L70	1	1
Cave L71	1	1
Cave L72	1	1
Cave L73	1	1
Cave L74	1	1
Cave L75	1	1
Cave L76	1	1
Cave L78	1	1
Cave L79	1	1
Cave L80	1	1
Cave L81	3	3
Cave L82	1	1
Cave L83	1	1
Cave L84	1	1
Cave L85	1	1
Cave L86	1	1

Cave L87	1	1
Cave L88	2	2
Cave L89	3	3
Cave N44	1	1
Cave N45	1	1
Cave N46	1	1
Cave N47	1	1
Cave N48	1	1
Cave H2	1	1
Cave H2	1	1
Cave H3	1	1
Cave H4	1	1
Cave H5	1	1
Cave H6	1	1
Cave H7	1	1
Cave H8	1	1
Cave H9	1	1
Cave H10	1	1
Cave H11	1	1
Cave H12	1	1
Cave H13	1	1
Cave H14	1	1
Cave H15	1	1
Cave H16	1	1
Cave H17	1	1
Cave H18	1	1
Cave H19	1	1
Cave S12	1	1
Cave S13	1	1
Cave S14	1	1
Cave S15	1	1
Cave S16	1	1
Cave S17	1	1
Cave S18	1	1
Cave S19	1	1
Cave S20	1	1
Cave S21	1	1
Cave S22	1	1
Cave S23	1	1
Cave S24	1	1
Cave S25	1	1
Cave S26	1	1
Cave S27	1	1
Cave S28	1	1
Cave S29	1	1
Cave S30	1	1
Cave S31	1	1
Cave S32	1	1
Cave P1	1	1
Cave P2	1	1

Cave P3	1	1
Cave P4	1	1
Cave P5	1	1
Cave P6	1	1
Cave P7	1	1
Cave P8	1	1
Cave P9	1	1
Cave P10	1	1
Cave P11	1	1
Cave P12	1	1
Cave P13	1	1
Cave P14	1	1
Cave P15	1	1
Cave P16	1	1
Cave P17	1	1
Cave P18	1	1
Cave P19	1	1
Cave P20	1	1
Cave P21	1	1
Cave P22	1	1
Cave P23	1	1
Cave P24	1	1
Cave P25	1	1
Cave P26	1	1
Cave P27	1	1
Cave P28	1	1
Cave P29	1	1
Cave P30	1	1
Cave P31	1	1
Parking 1	40	40
Parking 2	40	40
Parking 3	40	40
Parking 4	40	40
Parking 5	40	40
Parking 6	40	40
Parking 7	40	40
Parking 8	40	40
Parking 9	40	40
Parking 10	40	40
Parking 11	40	40
Parking 12	40	40
Parking 13	64	64
Parking 14		
Parking 15	64	64
Parking 16		
Parking 17	64	64
Parking 18		
Parking 19	24	24
Parking 20	24	24
Parking 21	40	40

Parking 22	40	40
Parking 23	40	40
Parking 24	40	40
Parking 25	40	40
Parking 26	40	40
Parking 27	40	40
Parking 28	48	48
Parking 29	40	40
Parking 30	40	40
Parking 31	40	40
Parking 32	40	40
Parking 33	40	40
Parking 34	40	40
Parking 35	40	40
Parking 36	40	40
Parking 37	40	40
Parking 38	40	40
Parking 39	40	40
Parking 40	40	40
Parking 41	40	40
Parking 42	40	40
Parking 43	40	40
Parking 44	40	40
Parking 45	40	40
Parking 46	40	40
Parking 47	40	40
Parking 48	40	40
Parking 49	40	40
Parking 50	40	40
Parking 51	40	40
Parking 52	40	40
Parking 53	40	40
Parking 54	40	40
Parking 55	40	40
Parking 56	40	40
Parking 57	40	40
Parking 58	40	40
Parking 59	40	40
Parking 60	40	40
Parking 61	40	40
Parking 62	40	40
Parking 63	40	40
Parking 64	40	40
	NIVEAU -1	
Cave H1	1	1
Cave L90	3	3
Cave L91	3	3
Cave N49	1	1
Cave N50	1	1
Parking 1	40	40

Parking 2	40	40
Parking 3	40	40
Parking 4	40	40
Parking 5	40	40
Parking 6	40	40
Parking 7	40	40
Parking 8	40	40
Parking 9	40	40
Parking 10	40	40
Parking 11	64	64
Parking 12		
Parking 13	64	64
Parking 14		
Parking 15	64	64
Parking 16		
Parking 17	64	64
Parking 18		
Parking 19	40	40
Parking 20	40	40
Parking 21	40	40
Parking 22	40	40
Parking 23	40	40
Parking 24	40	40
Parking 25	40	40
Parking 26	40	40
Parking 27	40	40
Parking 28	48	48
Parking 29	40	40
Parking 30	40	40
Parking 31	40	40
Parking 32	120	120
Parking 33		
Parking 34	120	120
Parking 35		
Parking 36	40	40
Parking 37	40	40
Parking 38	40	40
Parking 39	40	40
Parking 40	40	40
Parking 41	40	40
Parking 42	40	40
Parking 43	40	40
Parking 44	40	40
Parking 45	40	40
Parking 46	40	40
Parking 47	40	40
Parking 48	40	40
Parking 49	40	40
Parking 50	40	40
Parking 51	40	40

Parking 52	40	40
Parking 53	40	40
Parking 54	40	40
Parking 55	40	40
Parking 56	40	40
Parking 57	40	40
Parking 58	40	40
Parking 59	40	40
Parking 60	40	40
Parking 61	40	40
Parking 62	40	40
Parking 63	40	40

Bâtiment « *Luxemburg 1987 – Schengen 1985 – Brussels 1965* »

		10.000ièmes
LU_0_a	327	211
LU_0_b	357	229
SC_0_a	312	201
SC_0_b	327	211
BR_0_a	333	214
LU_1_a	388	250
LU_1_b	354	228
SC_1_a	387	249
SC_1_b	337	217
BR_1_a	327	211
BR_1_b	336	216
LU_2_a	388	250
LU_2_b	354	228
SC_2_a	387	249
SC_2_b	337	217
BR_2_a	327	211
BR_2_b	336	216
LU_3_a	388	250
LU_3_b	354	228
SC_3_a	388	249
SC_3_b	337	217
BR_3_a	328	211
BR_3_b	336	216
LU_4_a	388	250
LU_4_b	354	228
SC_4_a	388	249
SC_4_b	337	217
BR_4_a	328	211
BR_4_b	336	216
LU_5_a	388	250
LU_5_b	354	227
SC_5_a	386	248
SC_5_b	337	217
BR_5_a	305	196
BR_5_b	295	190

LU_6_a	388	250
LU_6_b	354	227
SC_6_a	386	248
SC_6_b	339	218
BR_6_a	292	188
BR_6_b	252	162
LU_7_a	368	237
LU_7_b	440	283
SC_7_a	481	309

Bâtiment « *Rome 1957 - Paris 1951* »

			10.000ièmes
L'Equipement	1	1261	793
RO_0_a.			
L'Equipement	2	292	184
PA_0_a.			
RO_1_a		374	235
RO_1_b		223	140
RO_1_c		342	215
RO_1_d		378	238
RO_2_a		374	235
RO_2_b		223	140
RO_2_c		342	215
RO_2_d		378	238
RO_3_a		374	235
RO_3_b		223	140
RO_3_c		342	215
RO_3_d		378	238
RO_4_a		374	235
RO_4_b		223	140
RO_4_c		342	215
RO_4_d		378	238
RO_5_a		374	235
RO_5_b		223	140
RO_5_c		342	215
RO_5_d		378	238
RO_6_a		374	235
RO_6_b		223	140
RO_6_c		342	215
RO_6_d		378	238
RO_7_a		477	300
RO_7_b		223	140
RO_7_c		345	217
RO_8_b		286	180
RO_8_c		347	218
PA_1_a		297	187
PA_1_b		299	188
PA_2_a		297	187
PA_2_b		299	188
PA_3_a		297	187
PA_3_b		299	188

PA_4_a	297	187
PA_4_b	299	188
PA_5_a	297	187
PA_5_b	299	188
PA_6_a	297	187
PA_6_b	299	188
PA_7_a	297	187
PA_7_b	299	188
PA_8_a	297	187
PA_8_b	299	188

Bâtiment « *Lisbon 2007* »

			10.000ièmes
L'Equipement	1	331	104
LI_0_a			
L'Equipement	2	331	104
LI_0_c			
L'Equipement	3	223	70
LI_0_d			
L'Equipement	4	99	31
LI_1_b			
LI_0_f		217	68
LI_1_d		233	73
LI_1_e		166	52
LI_1_f		245	77
LI_2_a		226	71
LI_2_b		175	55
LI_2_c		239	75
LI_2_d		315	99
LI_2_f		328	103
LI_3_a		226	71
LI_3_b		175	55
LI_3_c		239	75
LI_3_d		335	105
LI_3_f		328	103
LI_4_a		226	71
LI_4_b		175	55
LI_4_c		261	82
LI_4_d		376	118
LI_4_f		328	103
LI_5_a		226	71
LI_5_b		175	55
LI_5_c		261	82
LI_5_d		379	119
LI_5_f		328	103
LI_6_a		226	71
LI_6_b		175	55
LI_6_c		261	82
LI_6_d		376	118
LI_6_f		328	103
LI_7_a		226	71

LI_7_b	175	55
LI_7_c	261	82
LI_7_d	376	118
LI_7_f	328	103
LI_8_a	226	71
LI_8_b	175	55
LI_8_c	261	82
LI_8_d	376	119
LI_8_f	328	103
LI_9_a	226	71
LI_9_b	175	55
LI_9_c	261	82
LI_9_d	376	118
LI_9_f	328	103
LI_10_a	325	102
LI_10_c	357	112
LI_10_d	379	119
LI_10_f	370	116
LI_11_a	319	100
LI_11_c	357	112
LI_11_d	379	119
LI_11_f	370	116
LI_12_a	319	100
LI_12_c	357	112
LI_12_d	379	119
LI_12_f	373	117
LI_13_a	319	100
LI_13_c	357	112
LI_13_d	379	119
LI_13_f	373	117
LI_14_a	319	100
LI_14_c	357	112
LI_14_d	379	119
LI_14_f	373	117
LI_15_a	319	100
LI_15_c	357	112
LI_15_d	379	119
LI_15_f	373	117
LI_16_a	319	100
LI_16_c	357	112
LI_16_d	379	119
LI_16_f	373	117
LI_17_a	319	100
LI_17_c	357	112
LI_17_d	379	119
LI_17_f	373	117
LI_18_a	169	53
LI_18_c	264	83
LI_18_d	379	119
LI_18_f	545	171

LI_19_b	752	236
LI_19_d	379	119
LI_19_e	220	69
LI_19_f	360	113
LI_20_d	379	119
LI_20_f	360	113
LI_21_d	1278	401
LI_21_e	220	69
LI_21_f	360	113
LI_22_f	360	113
LI_23_a	1778	558

Bâtiment « The Hague 1987 – Maastricht 1992 – Amsterdam 1997 – Nice 2001 »

		10.000ièmes
Le commerce	264	92
HA_0		
Le commerce	256	89
AM_0_a		
Le commerce	250	87
MA_0_a		
Le commerce	508	177
MA_0_b/MA_0_c		
Le commerce	146	51
CO_01_NI		
Le commerce	1074	374
CO_02_NI		
L'Équipement 1	78	27
NI_0_a		
L'Équipement	557	194
NI_0_f		
HA_1_a	236	82
HA_1_b	236	82
HA_2_a	236	82
HA_2_b	236	82
HA_3_a	236	82
HA_3_b	236	82
HA_4_a	236	82
HA_4_b	236	82
HA_5_a	236	82
HA_5_b	236	82
HA_6_a	236	82
HA_6_b	236	82
HA_7_a/HA_8_a	494	172
HA_7_b	236	82
HA_8_b	767	267
MA_1_a	236	82
MA_1_b	310	108
MA_1_c	247	86
MA_1_d	241	84
MA_2_a	236	82

MA_2_b	310	108
MA_2_c	247	86
MA_2_d	241	84
MA_3_a	236	82
MA_3_b	310	108
MA_3_c	247	86
MA_3_d	241	84
MA_4_a	236	82
MA_4_b	310	108
MA_4_c	247	86
MA_4_d	241	84
MA_5_a	236	82
MA_5_b	310	108
MA_5_c	247	86
MA_5_d	241	84
MA_6_a	236	82
MA_6_b	310	108
MA_6_c	247	86
MA_6_d	241	84
MA_7_a	236	82
MA_7_b	563	196
MA_7_d	241	84
AM_1_a	238	83
AM_1_b	244	85
AM_2_a	238	83
AM_2_b	244	85
AM_3_a	238	83
AM_3_b	244	85
AM_4_a	238	83
AM_4_b	244	85
AM_5_a	238	83
AM_5_b	244	85
AM_6_a	238	83
AM_6_b	244	85
AM_7_a	238	83
AM_8_b/AM_7_b	508	177
AM_8_a	686	239
NI_1_a	236	82
NI_2_a	236	82
NI_2_b	319	111
NI_2_c	184	64
NI_2_d	164	57
NI_2_e	169	59
NI_2_f	281	98
NI_3_a	236	82
NI_3_b	385	134
NI_3_c	192	67
NI_3_d	172	60
NI_3_e	175	61
NI_3_f	281	98

NI_4_a	236	82
NI_4_b	379	132
NI_4_c	195	68
NI_4_d	178	62
NI_5_a	236	82
NI_5_b	385	134
NI_5_c	192	67
NI_5_d	178	62
NI_6_a	236	82
NI_6_b	385	134
NI_6_c	373	130
NI_7_a	236	82
NI_7_b	379	132
NI_7_c	373	130
NI_8_a	236	82
NI_8_b	368	128
NI_8_c	373	130
NI_9_a	236	82
NI_9_b	373	130
NI_9_c	373	130
NI_10_b	368	128
NI_10_c	375	131

CHAPITRE II : SERVITUDES.

1. Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille.

La division du Complexe immobilier peut amener entre les diverses Entités privatives ainsi constituées, l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes si ces Entités Privatives appartenaient à des Copropriétaires différents.

Ces servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent. Elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il est notamment ainsi :

- des vues et jours qui pourraient exister ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etcetera ;
- du passage des conduits, tuyauteries, câbles, raccordements divers, de toute nature, nécessaires aux différentes Entités privatives ou au service du Complexe immobilier. Ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur une Entité privative au profit d'une autre, que révéleront les plans ou encore l'usage des lieux.

Sans préjudice à l'article 710bis du code civil, il est expressément convenu que les servitudes auront un caractère perpé-

tuel et qu'elles ne sauraient être modifiées, restreintes, altérées ou supprimées sans le consentement de toutes parties intéressées.

2. Servitudes relatives aux travaux.

Il est fait référence à l'article 38 du Titre IV : Règlement de Copropriété.

3. Servitudes de volume, d'ancrage et de support.

Eu égard à la division opérée par la présent acte, les comparantes déclarent soumettre chacun des héritages issus de cette division, aux obligations légales en matière de servitudes et de les grever et avantager, outre des servitudes prévues par la loi et réitérées ci-avant, des emprises et des servitudes de volume, d'appui et d'ancrage qui peuvent exister entre les Parties communes générales, les Parties communes particulières et les Entités privatives.

En conséquence il est créé au profit de chacun des Bâtiments une servitude d'appui grevant les Parties communes générales, lesquelles bénéficient d'une servitude d'ancrage à charge des Bâtiments concernés.

Toutes les sorties de secours sont grevées d'une servitude de passage au profit de chacune des Entités privatives qui est susceptible de devoir utiliser lesdites sorties.

Les murs porteurs à construire entre les différentes Sous-copropriétés sont des murs mitoyens entre les Sous-copropriétés concernées. S'il s'agit d'une cloison, elle est considérée comme une Partie commune particulière propre à cette Sous-copropriété.

D'une façon plus générale tous locaux à usage commun de tous les Copropriétaires dans le Complexe immobilier ou qui seraient à usage d'un ou plusieurs Bâtiments entraîneront une servitude d'accès grevant le Bâtiment accueillant ledit local au profit des fonds qui en auraient l'usage.

Sauf stipulations contraires du présent acte, l'ensemble de ces servitudes s'exerceront en tous temps, et il incombera au Syndic général, dans le cadre de sa mission générale de gestion et de surveillance du Complexe immobilier, de veiller à ce que l'exercice de celles-ci se fasse dans des conditions normales eu égard aux destinations diverses de ces servitudes. Le Syndic général pourra établir tous règlements de police qu'il estimera nécessaire à l'exercice de ces servitudes.

L'Assemblée plénière sera également seule compétente pour adopter tout complément se rapportant à l'usage et à l'exercice de ces servitudes, notamment pour tout ce qui concerne les servitudes de passage sur des Parties communes générales.

4. Servitudes entre le Complexe immobilier et l'immeuble attenant.

Les comparantes se réfèrent à l'acte authentique reçu anté-

rieurement aux présentes par le Notaire Jean Vincke, notaire associé à Bruxelles, contenant la constitution d'une série des servitudes entre le Complexe immobilier et l'immeuble attenant, formant l'angle de la rue Belliard et la rue Van Maerlant, et dont la construction est autorisée aux termes d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 27 octobre 2011 sous la référence 36B/11-04/AFD/404403 (« **Acte de constitution des Servitudes** »).

L'Association plénière, chaque Association partielle et chaque Copropriétaire, seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent.

Il incombera également au Syndic général, dans le cadre de sa mission générale de gestion et de surveillance du Complexe immobilier, de veiller à ce que l'exercice de celles-ci se fasse conformément aux dispositions reprises dans l'acte authentique précité.

CHAPITRE III : RÉSERVES – MODIFICATIONS EVENTUELLES AUX ACTES DE BASE.

1. Equipements d'intérêt général.

Concernant les institutions d'utilité publiques, les comparantes se réservent, tant pour elles-mêmes que pour leurs ayants cause, le droit de conclure, jusqu'au moment de la (dernière) réception provisoire d'une des Parties communes, et ce, au nom des Copropriétaires, des contrats visant la livraison d'eau, de gaz et d'électricité, et le raccordement au téléphone et à la télédistribution pour le Complexe immobilier.

Par le simple fait de la signature de leur acte d'acquisition, les Copropriétaires donnent irrévocablement procuration aux comparantes, pour :

- a) conclure tous les contrats pour la livraison de ces services ;
- b) conclure avec la commune, les associations intercommunales ou institutions d'utilité publique des contrats d'échange, de vente, de superficie, d'emphytéose ou de location, dans l'optique de l'établissement dans le Complexe immobilier d'un local où les installations techniques concernant ces services pourront être placées ;
- c) signer toutes les demandes, actes et pièces destinés l'obtention des autorisations nécessaires.

Les préposés des communes, associations intercommunales ou institutions d'utilité publique disposeront également d'un droit de passage dans les Parties communes générales et Parties communes particulières du Complexe immobilier dans le but de procéder à la livraison, au maintien, à l'entretien et à la réparation des équipements d'intérêt général susmentionnés.

2. Appartement témoin – publicité.

Jusqu'au moment du transfert de la dernière Entité privative du

Complexe immobilier appartenant aux comparantes, celles-ci se réservent, tant pour elles-mêmes que pour leurs ayants cause, le droit d'aménager et d'utiliser gratuitement une ou des Entités privatives dans le Complexe immobilier en tant que « **appartement témoin** ».

Pour l'exercice de ce droit, les comparantes, ses préposés, ses représentants ou ses invités sont autorisés à avoir et se procurer à tout moment un accès aux appartements aménagés par elles dans ce but.

Pour la même période, les comparantes se réservent aussi le droit, moyennant le respect des dispositions impératives de la loi en la matière, d'effectuer **toute forme de publicité** dans le but de la commercialisation du Complexe immobilier.

La publicité à réaliser ne pourra néanmoins en aucun cas priver de lumière ou de la vue des Entités privatives déjà occupées par des tiers.

3. Modifications au Complexe immobilier en cours de construction.

3.1. Les comparantes déclarent réserver à leur profit exclusif le droit, sans que l'énumération ci-après entraîne une quelconque obligation de réalisation dans leur chef :

1° de modifier la configuration des Entités privatives suivantes pour autant que ces Entités privatives ne soient pas encore vendues ;

2° de changer l'affectation pour la totalité, ou partie, des Entités privatives dénommées « Equipement » pour autant que ces Entités privatives ne soient pas encore vendues ;

3° de modifier la configuration des sous-sols ;

4° d'installer une ou des cabines à haute tension et de conclure des conventions emphytéotiques à ce sujet ;

5° de modifier une partie de la façade nord-ouest (avant) du Bâtiment « Luxembourg 1987 – Schengen 1985 – Brussels 1965 » en supprimant les retours et par conséquent les balcons et/ou terrasses ;

6° de mettre des grillages dans le parking au niveau -1.

7° de renégocier avec l'administration compétente les clauses particulières et conditions reprises dans le cahier des charges dont question à l'acte en date du 29 juin 2007.

8° d'aménager, le cas échéant, la toiture et l'étage « technique » en toiture du Bâtiment « Lisbon 2007 » afin de permettre la mise en place d'une zone « hélicoptère » susceptible de permettre le décollage et l'atterrissage d'un hélicoptère, avec la possibilité pour les personnes transportées de monter et de descendre via un ascenseur du Complexe immobilier, le tout étant susceptible de constituer un droit réel d'usage ou de jouissance en faveur d'un tiers à désigner par les comparantes. Cet aménagement se fera par des modifications propres à l'étage « technique » (déplacement des trémies, modifications des bouches d'aérations (captage ou rejet), machineries as-

censeurs, etcetera ET/OU par la construction d'un niveau supplémentaire (dalle portante ou autre) au dessus de l'étage « technique ».

9° d'introduire une demande de permis modificatif en vue de :

a. La modification de la façade à rue du Bâtiment « Luxemburg 1987 - Schengen 1985 - Brussels 1965 » par la suppression des balcons étroits et l'agrandissement des chambres des appartements.

b. Le remplacement des grands châssis ouvrants avec garde-corps des Bâtiments « Luxemburg 1987 - Schengen 1985 - Brussels 1965 » et « Rome 1957 - Paris 1951 » par des châssis munis d'une partie basse fixe et d'une partie haute ouvrante et suppression des garde-corps prévus devant les grands châssis.

c. Le remplacement des garde-corps vitrés de la façade côté jardin du Bâtiment « The Hague 1987 - Maastricht 1992 - Amsterdam 1997 - Nice 2001 » par des garde-corps en tubes métalliques, la modification des seuils des châssis de la même façade et l'agrandissement de la partie ouvrante de ces châssis.

d. Le remplacement, pour l'ensemble des Bâtiments, des seuils des fenêtres en pierre ou en béton architectonique par des seuils en aluminium laqué.

e. La réduction des éléments décoratifs en lattes de bois prévus devant les balcons des Bâtiments « The Hague 1987 - Maastricht 1992 - Amsterdam 1997 - Nice 2001 » et « Lisbon 2007 » et leur positionnement définitif par fixation à la structure.

f. La mise au point de la trame des grands châssis situés entre les 23ième et 24ième étages du Bâtiment « Lisbon 2007 » à l'angle sud entre les axes 2 et C.

g. La création d'une porte-fenêtre dans le hall d'entrée de l'appartement Ro7A.

h. Le remplacement du revêtement de façade en zinc des locaux techniques situés en toiture par du crépis.

i. La réduction de la largeur du châssis de la chambre numéro 2 de l'appartement F des étages 0 à 9 de l'immeuble « Lisbon 2007 ».

Dans l'hypothèse où un permis d'urbanisme modificatif envisageant une ou plusieurs modifications ci-dessus n'était pas obtenu, les comparantes s'engagent à exécuter les travaux de constructions conformément au permis d'urbanisme dont question ci-avant.

La mise en oeuvre de cet hélicoptère impliquera la constitution de servitudes d'appui, non aedificandi et/ou de passage grevant le Bâtiment. Le principe de ces servitudes est dès à présent accepté par les Propriétaires pour autant qu'elles ne grevent pas leurs Entités privatives mais se limitent aux Parties communes générales du Complexe immobilier et spécifiques au

Bâtiment « Lisbon 2007 ». Leur emplacement exact ainsi que les modalités d'utilisation seront librement définies par les comparantes, les Propriétaires ne pouvant s'y opposer que si elles affectent de manière importante leurs droits et jouissance privatifs.

Les frais, assurance, autorisations, etcetera liés à cet mise en œuvre ainsi qu'à l'usage de cet hélicoptère seront supportés intégralement par le bénéficiaire de la servitude, propriétaire d'un droit réel sur cette zone.

Les comparantes pourront renoncer à cette faculté de mise en place d'une zone « hélicoptère ».

Sans préjudice de ce qui est indiqué ci-dessus, les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité du Complexe immobilier.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement du Complexe immobilier l'exigeait, les comparantes pourront à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'elles jugeront nécessaires ou utiles tant aux Parties privatives qu'aux Parties communes générales et/ou particulières.

Sans préjudice de ce qui est indiqué ci-dessus, ces modifications ne pourront changer ni le total des quotes-parts dans les Parties communes générales et/ou particulières, ni la quote-part des Parties communes générales et particulières afférente aux Entités privatives déjà vendues. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des Entités privatives.

Cette modification devra au préalable faire l'objet d'un rapport dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier choisi par l'Assemblée plénière statuant à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

Le Syndic général pourra valablement représenter l'Association plénière afin d'exécuter la décision de l'Assemblée plénière, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

3.2. Les comparantes déclarent que les travaux de construction seront réalisés conformément aux plans qui sont restés annexés au permis d'urbanisme précité du 27 octobre 2011, ainsi que conformément aux plans d'exécution précités, et ce sans préjudice des droits que le maître d'ouvrage se réserve dans le présent acte et dont question ci-dessus.

Les comparantes déclarent que les plans d'exécution précités priment les plans de construction approuvés précités.

Les comparantes déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant que toute dérogation au permis d'urbanisme approuvé et aux plans d'architecte correspondants y annexés pendant la réalisation des travaux de construction, peut né-

cessiter l'obtention d'un permis d'urbanisme modificatif approuvé.

Les parties déclarent à cet égard que les éventuelles modifications apportées aux plans d'exécution annexés au présent acte ne nécessitent pas l'introduction d'une demande ni l'obtention d'un permis d'urbanisme modificatif.

La modification dont question dans le point 3.1 ci-dessus nécessite un permis modificatif.

4. Procuration au bénéfice des comparantes.

Les comparantes, et leurs ayants-cause, sont autorisées à signer seules les actes qui seront ou devront être dressés en exécution des droits qu'elles se sont réservés en vertu des dispositions énoncées ci-dessus.

Toutefois, si l'intervention des autres Copropriétaires du Complexe immobilier devait être nécessaire, ceux-ci seront alors tenus d'y prêter gratuitement et gracieusement leur concours, et ce, à la première demande d'une ou des comparantes.

Pour autant que nécessaire, les Copropriétaires donnent dès à présent et irrévocablement mandat aux comparantes pour les représenter lors de la signature de ces actes.

Le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans le Complexe immobilier est, par ailleurs, considéré comme la ratification de la présente stipulation, avec mandat exprès permettant, si nécessaire, l'application des règles de la procuration.

5. Recours devant le Conseil d'Etat.

Les comparantes déclarent avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions érigées ou à ériger.

Les comparantes informent de l'existence d'un recours en annulation introduit fin janvier 2012 devant le Conseil d'Etat contre le permis d'urbanisme délivré le 27 octobre 2011 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de Bruxelles ainsi que contre la décision du fonctionnaire délégué du 12 septembre 2011 accordant les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme demandées pour ce projet. Ces procédures ne sont nullement suspensives de l'exécution des travaux.

TITRE IV : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL.

Article 1 : Statut juridique – les statuts de l'Indivision principale.

L'Acte de Base Général et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts du Complexe immobilier.

Ils obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la Copropriété générale, ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

Ces statuts règlent tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction du Complexe immobilier. Ils contiennent les dispositions applicables au Complexe immobilier et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque Copropriétaire quant aux Parties communes générales, les critères et le mode de calcul de la répartition des Charges communes générales, les règles relatives au mode de nomination d'un Syndic général, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat. Pour autant qu'il ne soit pas dérogé explicitement dans les Actes de Base Particuliers, ils règlent également les droits et obligations de chaque Copropriétaire quant aux Parties communes particulières et Parties privatives. Les dispositions aux présentes et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les Copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs de tout ou partie d'une Entité privative au sein du Complexe immobilier. Elles ne pourront être modifiées que par une décision de l'Assemblée plénière prise dans le respect de la loi et les présents statuts. Elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent acte au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur le Complexe immobilier aux conditions prévues à l'article 577-10 du Code civil.

Toute modification au présent acte et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

L'Association plénière est dotée de la personnalité juridique.

Article 2 : Définition du règlement d'ordre intérieur.

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

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

Article 3 : Associations partielles.

Comme stipulé ci-avant et conformément à l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, il sera créé pour chacun des Bâtiments précités, une Association partielle également dotée de la personnalité juridique.

Chaque Association partielle sera également dotée de statuts de la copropriété, comprenant un Acte de Base Particulier et

un règlement de copropriété propres qui formeront ses statuts. A ces statuts pourra éventuellement être joint un règlement d'ordre intérieur propre.

L'Association partielle sera dotée de la personnalité juridique. L'Association plénière et ses organes ne sont compétents exclusivement que pour tout ce qui concerne les Parties communes générales du Complexe immobilier **et toutes les questions d'Esthétique générale.**

Chaque Association partielle propre à un des Bâtiments placé lui-même sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une Sous-copropriété et ses organes ne sont compétents exclusivement que pour les Parties communes particulières propres au Bâtiment considéré, **sauf** dans la mesure où les décisions qui les concernent participent à ***l'Esthétique générale.***

CHAPITRE II : PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES.

Article 4 : Division du Complexe immobilier en Parties communes générales, en Parties communes particulières et des Parties privatives.

Le Complexe immobilier comporte, d'une part, des Parties communes générales dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts ou par décision de l'Assemblée plénière, à tous les Copropriétaires du Complexe immobilier pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des Copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif. De plus, le Complexe immobilier comporte également des Parties communes Particulières qui sont communes à tout ou partie des Entités privatives composant un Bâtiment spécifique.

Article 5 : Mode de calcul des quotes-parts.

Les Parties communes générales sont réparties en cent mille/cent millièmes (100.000/100.000ièmes) qui seront attribuées à toutes les Entités Privatives du Complexe immobilier, le tout en proportion de la valeur respective de chaque Entité privative, selon les critères légaux et reprises dans le rapport motivé dont question ci-avant.

Article 6 : Parties communes générales - principes.

Les Parties communes générales sont divisées en quotités attribuées aux Entités privatives.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous les Copropriétaires comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux Parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sous réserve de l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

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

Les Parties communes générales sont l'accessoire d'une Entité privative, et ce seulement pour la quote-part attribuée à cette Entité privative dans les Parties communes générales.

Article 7 : Situation juridique des Parties communes générales.

Les Parties communes générales appartiennent indivisément aux Copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans celles-ci telle qu'indiquée aux présentes.

En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'Association plénière.

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

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

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur une Entité privative, grèvent, de plein droit, la quote-part des Parties communes générales qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 8 : De la jouissance des Parties communes générales.

8.1. Les Copropriétaires ou Occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune.

Sans faire préjudice à ce qui est stipulé dans le règlement d'ordre intérieur, Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs Copropriétaires et Occupants.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un Copropriétaire ou Occupant, d'encombrer de quelque manière que ce soit les ascenseurs, les aires de manœuvre, les halls, escaliers, paliers et couloirs communs ou d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures, travaux de bricolage.

Les Copropriétaires ou Occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les Entités privatives, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

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

Pour autant qu'elles intéressent la Copropriété générale, l'exé-

cution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des Copropriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur. Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

8.2. Il est attribué, à titre de servitude, aux appartements LU_0_b, SC_0_a, SC_0_b et BR_0_a l'usage et la jouissance exclusifs, privatifs des parties de sol commun non bâti aménagées en terrasses. Chaque appartement ayant l'usage et la jouissance privatifs et exclusifs de la partie de la terrasse qui se trouve dans son prolongement.

Cette servitude d'usage et de jouissance privatifs et exclusifs des terrasses ne peut être séparée des Entités privatives auxquelles elle se trouve attachée et dont elle forme un accessoire.

L'entretien, les réparations et le remplacement de ces terrasses constitueront une Charge commune générale, **sauf** le cas où ces éléments auraient été détériorés ou endommagés par le Copropriétaire ou l'Occupant des Entités privatives auxquelles leur jouissance et usage sont rattachés.

Chaque Copropriétaire ou Occupant a l'obligation d'entretenir ces terrasses. Ils ont entre autre l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses, dont ils ont l'usage exclusif, de façon à permettre une évacuation normale.

Les Copropriétaires et Occupants des Entités privatives concernées devront donner accès aux dits terrasses pour permettre d'y effectuer les travaux d'entretien, de réparation ou de renouvellement éventuel.

Fait toutefois exception, et constitue une Partie privative, le revêtement supérieur en ce compris les plots (espace de foulée) des terrasses, dont l'entretien et le remplacement éventuel restent à charge des Copropriétaires ou Occupants concernés, **sauf** l'hypothèse où ledit revêtement aurait été détérioré ou endommagé en vue de permettre l'entretien, la réparation ou le remplacement des éléments communs qu'il recouvre, notamment de l'étanchéité, auquel cas les frais de réparation ou de remplacement du revêtement détérioré ou endommagé constitueront des Charges communes générales.

Article 9 : Transformations aux Parties communes générales.

Les travaux de modifications aux Parties communes générales ne pourront être exécutés que sous la surveillance d'un architecte désigné par l'Assemblée plénière et qu'avec l'autorisation expresse de ladite Assemblée plénière, à l'exception des travaux de modifications qui peuvent être décidés par le Syndic général.

S'il s'agissait de percement de gros murs, ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être

exécutés que sous la surveillance d'un ingénieur de stabilité, ou à défaut, de tout autre technicien désignés par l'Assemblée plénière.

Les honoraires dus aux architectes et ingénieurs seraient à la charge du ou des Copropriétaires faisant exécuter les travaux. De toute façon, l'autorisation donnée par l'Assemblée plénière ne dégagerait pas le ou les Copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévisibles ou non prévisibles, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les Parties privatives que pour les Parties communes générales et particulières.

Article 10 : Esthétique générale du Complexe immobilier.

Afin d'assurer une parfaite harmonie au Complexe immobilier, l'Esthétique générale est considérée comme une Partie commune générale.

Par conséquent, rien de ce qui concerne l'Esthétique générale du Complexe immobilier, même en ce qui concerne les Parties privatives ou les Parties communes (générales ou particulières), ne peut être modifié que par décision de l'Assemblée plénière statuant à la majorité des trois/quart des voix.

Article 11 : Définition des Parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'Entité privative.

Les Parties privatives seront plus amplement décrites dans les Actes de Base Particuliers.

En général, et sans préjudice à ce qui sera stipulé dans les Actes de Base Particuliers, une Partie privative est tout ce qui se trouve à l'intérieur d'une Entité privative et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur d'une Entité privative mais est exclusivement à son usage.

Article 12 : De la jouissance des Parties privatives.

Chacun des Copropriétaires ou Occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par (i) le présent règlement, (ii) le règlement de la Sous-copropriété concernée et (iii) les règlements d'ordre intérieur, et ce à la condition de ne pas nuire aux droits des autres Copropriétaires ou Occupants, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, l'étanchéité, l'isolation ou l'harmonie du Complexe immobilier, ni la tranquillité de ses Occupants.

Dans les parties privatives, chaque Copropriétaire restera libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls et dans les limites fixées par le règlement de copropriété et le règlement de la Sous-copropriété, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins ou les autres Copropriétaires et Occupants, ou encore à compromettre la solidité, l'étanchéité, la salubrité, l'harmonie, l'Esthétique générale ou la sécurité du Complexe

immobilier.

Ces travaux ne pourront, sous peine d'indemnisation couvrant les frais de réparation, de remise en état, frais annexes et dommages et intérêts éventuels :

- ni endommager, de quelque manière que ce soit, les gaines, conduites, tubages ou tuyauteries;
- ni avoir pour effet d'utiliser l'un ou l'autre de ces éléments pour un usage auquel il n'est pas spécifiquement destiné, dans le strict respect des règles de l'art.

Ces travaux ne pourront se faire que dans le respect le plus strict des normes relatives à la sécurité incendie. Le Copropriétaire est obligé de souscrire une police TRC.

Sauf s'il s'agit de travaux touchant à la structure du Complexe immobilier, à des murs communs ou mitoyens, ou pouvant mettre en cause la stabilité, la solidité, l'étanchéité, l'isolation ou l'Esthétique générale du Complexe immobilier, pour lesquels l'assentiment écrit d'un architecte, ou à son défaut et en cas d'urgence d'un architecte désigné par le Syndic général est requis, chacun pourra modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, et cela sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les Parties communes générales ou particulières et les locaux des autres Copropriétaires. La totalité des coûts occasionnés par ces travaux, y compris les honoraires d'architecte et éventuellement d'experts ainsi que les frais d'administration et les frais de modifications éventuelles des statuts du Complexe immobilier, sera à la charge du Copropriétaire maître d'ouvrage.

Il est interdit aux Copropriétaires de les diviser en plusieurs Entités privatives, sauf autorisation de l'Assemblée particulière, mais il est permis de réunir plusieurs Entités privatives en une seule et de la rediviser ensuite telles qu'elles existaient originellement.

Il est interdit aux Copropriétaires et Occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'Assemblée plénière.

Lorsqu'un Copropriétaire ou Occupant négligent d'effectuer dans leur propriété des travaux d'entretien, de maintenance ou de réparation et exposent, par leur inaction, les Parties communes générales à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le Syndic général a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais, risques et périls du Copropriétaire ou Occupant en défaut, aux travaux urgents dans ces locaux privatifs, quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse. Les Copropriétaires ou Occupants sont tenus de donner libre accès à leurs locaux pour permettre la réalisation de ces travaux. A défaut, le Syndic général est autorisé aux termes des présents statuts à recourir aux soins d'un huissier de justice assisté d'un serrurier pour accéder à l'Entité privative concernée, aux frais, risques et périls du Copropriétaire ou Occupant défaut.

lant.

Article 13 : Règles spécifiques.

13.1. Location :

Le Copropriétaire pourra donner son Entité privative en location.

Il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout Occupant éventuel à quelque titre que ce soit. Il a seul droit au vote inhérent à sa qualité de Copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou Occupant, à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté.

13.2. Caves :

Chaque Copropriétaire d'une cave doit être nécessairement un Copropriétaire d'une autre Entité privative.

Les caves ne pourront être vendues qu'à des Copropriétaires du Complexe immobilier.

Elles ne pourront être louées qu'à des Occupants du Complexe immobilier.

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

13.3. Emplacement de parkings – box :

Le(s) Copropriétaire(s) d'un (des) emplacement(s) de parking (aussi : box de garage fermés) ne devra pas (ne devront pas) être Copropriétaire(s) d'une autre Entité privative.

Les emplacements de parking pourront être transformés en parking fermés (= « Box »), ou l'inverse, moyennant l'accord des Copropriétaires des emplacements de parking jouxtant l'emplacement concerné.

13.4. Commerces et Equipements collectifs :

Le présent article vise à déterminer les règles d'application aux commerces et Equipements collectifs.

En règle générale, tout ce qui n'est pas exclu aux présentes ou tout ce qui ne sera pas exclu suite à une décision de l'Assemblée plénière, est ou sera autorisé.

Chaque exploitation ne pourra être affectée qu'à des activités de commerce de détails et/ou activités du secteur Horeca, et pour autant que ces activités ne soient pas considérées comme entrant dans la catégorie des établissements dangereux, incommodes ou insalubres, ou encore dans la catégorie des établissements entraînant des nuisances sonores (discothèques, salles de spectacles, bar, etcetera) et pour autant que les réglementations et prescriptions légales soient respectées.

Les établissements de type « night-shop » ou « tele-shop » sont interdits.

Le Copropriétaire et/ou les Occupants de ces Entités privatives peuvent les affecter à l'usage prédéfini, après avoir obtenu

toutes les autorisations administratives requises, notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, sans avoir à en demander l'autorisation préalable des autres Copropriétaires, lesquels ne pourront en aucun cas s'y opposer.

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

Les commerces et Equipements collectifs ont le droit d'installer à l'intérieur du volume de l'Entité privative concernée une enseigne pouvant être visible de l'extérieur relative à la dénomination et/ou à l'objet social de l'exploitation en question, ainsi qu'un volet ou grillage. Les Copropriétaires des commerces et Equipements collectifs pourront également installer une enseigne sur la façade extérieure du Complexe immobilier. Cette installation d'enseigne ne pourra se faire que moyennant permis et respect des règles et législations en vigueur et sous la condition que la luminosité de l'enseigne ne gêne en aucun cas les entités résidentielles du Complexe immobilier.

Les commerces et Equipements collectifs auront également le droit d'installer des marquises (auvent) aménagées uniquement au niveau du rez-de-chaussée dans les limites des réglementations et législations en vigueur.

Les Copropriétaires de ces Entités privatives ne doivent en aucun cas participer aux Charges communes, **à l'exception** toutefois :

a) de l'ensemble des frais droits et honoraires du Syndic général et/ou du Syndic général provisoire.

d) les frais d'assurances commune contre l'incendie et les périls connexes.

c) des frais liés à l'entretien, la réparation, l'amélioration concernant les toitures et les façades.

CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

SECTION I - ASSOCIATION PLENIERE.

Article 14 : Constitution.

L'Association plénière regroupe tout titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur une Entité privative dans la Copropriété.

L'Association plénière a trait à l'Indivision principale. Elle reste exclusivement compétente pour les Parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la Copropriété.

La constitution, le fonctionnement et les règles relatifs à l'Association plénière seront régis par le présent acte.

La constitution, le fonctionnement et les règles relatifs aux Associations partielles seront régis par les Actes de Base Particuliers propre au Bâtiment concerné.

Article 15 : Dénomination.

Cette Association plénière sera dénommée:

« Association plénière des Copropriétaires de la Résidence BELVIEW ».

Cette dénomination devant être suivie de l'adresse du Complexe immobilier. Tous documents émanant de l'Association plénière mentionnent son numéro d'entreprise.

Article 16 : Siège.

Elle aura son siège dans le Complexe immobilier, à l'adresse à déterminer par les Copropriétaires, lors de la première Assemblée plénière du Complexe immobilier.

Article 17 : Personnalité juridique – Composition.

L'Association plénière disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'une Entité privative donnant naissance à l'indivision, et ;
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'Association plénière ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Chaque Copropriétaire d'une Entité privative est membre de l'Assemblée plénière et participe aux délibérations.

Chaque Copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à sa quote-part dans les Parties communes générales.

Article 18 : Patrimoine de l'Association plénière.

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

En conséquence, l'Association plénière ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux Copropriétaires ; il en est notamment ainsi des Parties communes générales.

Article 19 : Objet.

L'Association plénière a pour objet la conservation et l'administration du Complexe immobilier.

Article 20 : Solidarité divise des Copropriétaires.

L'exécution des décisions condamnant l'Association plénière peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque Copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les Parties communes générales.

Toutefois, le Copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'Assemblée plénière, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

En cas d'action intentée par un Copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité

de l'Association plénière est mise en cause, ledit Copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les Charges communes générales, sans préjudice du décompte final si, suite à une décision sur cette action, l'Association plénière est condamnée.

Article 21 : Actions en justice – Frais.

L'Association plénière a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le Syndic général.

Tout Copropriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son Entité privative, après en avoir informé par pli recommandé le Syndic général qui à son tour en informe les autres Copropriétaires.

Article 22 : Dissolution – Liquidation.

L'Association plénière est dissoute de plein droit dès que l'Indivision principale a pris fin.

Elle renaîtra de plein droit si l'Indivision principale venait à renaître. La destruction même totale du Complexe immobilier n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'Association plénière.

L'Assemblée plénière peut dissoudre l'Association plénière.

Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires et être constatée par acte authentique, soumis à la transcription.

Toutefois, l'Assemblée plénière ne pourra la dissoudre si le Complexe immobilier reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

L'Association plénière subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans le Complexe immobilier, objet des présents statuts.

L'Assemblée plénière, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le Syndic général désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les dispositions du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'Association plénière.

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

Toutes actions intentées contre les Copropriétaires, l'Association plénière, le Syndic général et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'Assemblée plénière où les livres et documents de l'Association plénière seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des som-

mes et valeurs revenant aux créanciers ou aux Copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

SECTION II – ORGANES DE L'ASSOCIATION PLÉNIÈRE.

Article 23 : Assemblée plénière.

1. Pouvoirs.

L'Assemblée plénière dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'Association plénière **à l'exception** :

- de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au Syndic général,
- de ceux attribués à chaque Copropriétaire ou Occupant,
- de ceux qui seront attribués aux termes des Actes de Base Particuliers aux Assemblées particulières ou au Syndic particulier.

Sous ces réserves, l'Assemblée plénière est souveraine maîtresse de l'administration du Complexe immobilier en tant qu'il s'agit des intérêts communs à tout le Complexe immobilier. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du Syndic général,
- la nomination (éventuelle) d'un Syndic général provisoire,
- la dissolution de l'Association plénière.
- toutes les questions d'Esthétique générale.

L'Assemblée plénière ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'Association plénière sauf si tous les Copropriétaires interviennent.

En cas de doute sur le point de savoir si une question est de la compétence de l'Assemblée plénière, ou d'une Assemblée particulière, la question sera soumise à l'Assemblée plénière qui statuera souverainement et sans recours.

Subsidiairement, toute question qui n'est pas de la compétence d'une Assemblée particulière est de la compétence de l'Assemblée plénière.

2. Composition.

L'Assemblée plénière se compose de tous les Copropriétaires du Complexe immobilier, quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les Parties communes générales.

En cas de division du droit de propriété portant sur une Entité privative ou lorsque la propriété d'une Entité privative est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'Assemblée plénière est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier

est convoqué aux Assemblées plénières, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'Association plénière. Les intéressés communiquent par écrit au Syndic général l'identité de leur mandataire.

Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, le Copropriétaire qui aura la jouissance participera seul au fonds de roulement, le nu-propiétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

3. Procurations.

Chaque Copropriétaire peut désigner un mandataire, Copropriétaire ou non, pour le représenter aux Assemblées plénières, mais personne ne pourra représenter un Copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'Assemblée plénière et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une Assemblée plénière, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble du Complexe immobilier.

Le Syndic général ne peut intervenir comme mandataire d'un Copropriétaire à l'Assemblée plénière, nonobstant le droit pour lui, s'il est Copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'Assemblée plénière, comme indiqué ci-après.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout Copropriétaire peut se faire assister à l'Assemblée plénière par un expert dont la rémunération restera à charge exclusive de ce Copropriétaire.

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

4. Date et lieu de l'Assemblée plénière et ordinaire.

L'Assemblée plénière annuelle se tient la première quinzaine du mois de mai à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'Association plénière.

5. Convocations.

a) Principes :

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'Assemblée plénière, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le **Syndic général** doit convoquer l'Assemblée plénière ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une Assemblée plénière à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de l'Indivision principale.

Un ou plusieurs Copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les Parties communes générales peuvent demander la convocation de l'Assemblée plénière. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au Syndic général qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le Syndic général ne donne pas suite à cette requête, un des Copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'Assemblée plénière.

Tout **Copropriétaire** peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une Assemblée plénière dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit Copropriétaire détermine, lorsque le Syndic général néglige ou refuse abusivement de le faire.

b) Délais :

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'Assemblée plénière.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

c) Adresse de convocation :

Les intéressés doivent notifier au Syndic général par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du Syndic général à la date de l'envoi.

d) Syndic général et Syndic provisoire :

Lorsque le Syndic général ou le Syndic provisoire n'est pas un Copropriétaire, il sera convoqué aux Assemblées plénières, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation :

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

6. Ordre du jour.

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

plénière.

Le Syndic général inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des Copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'Assemblée plénière et ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs Copropriétaires peuvent notifier au Syndic général les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une Assemblée plénière. Ces points sont pris en compte par le Syndic général, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1^o, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le Syndic général, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette Assemblée plénière, ils le sont à l'ordre du jour de l'Assemblée plénière suivante.

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

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

7. Constitution de l'Assemblée plénière.

L'Assemblée plénière n'est valablement constituée que si tous les Copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une Assemblée plénière obligent tous les Copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défailants ou abstentionnistes.

8. Présidence - Bureau - Feuille de présence.

L'Assemblée plénière désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président et ces deux assesseurs doivent être Copropriétaires.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'Assemblée plénière, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le Syndic général remplit le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les Copropriétaires qui assisteront à l'Assemblée plénière ou par leur mandataire. Cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

9. Délibérations.

a) Droit de vote :

Chaque Copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les Parties communes généra-

les.

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

Le Syndic général ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également Copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'Association plénière ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence - Deuxième Assemblée plénière :

L'Assemblée plénière ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée plénière, plus de la moitié des Copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les Parties communes générales.

Néanmoins, l'Assemblée plénière délibère aussi valablement si les Copropriétaires présents ou représentés au début de l'Assemblée plénière représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les Parties communes générales.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième Assemblée plénière sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires.

c) Règles de majorité :

1° Majorité absolue :

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

2° Majorité spéciale – Unanimité :

L'Assemblée plénière décide :

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

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

b) de tous travaux affectant les Parties communes générales, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le Syndic général;

c) de la composition d'un Conseil général de copropriété comprenant exclusivement des Copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le Syndic général de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une

mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines Entités privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'Association plénière.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les Copropriétaires.

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

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des Charges communes générales de copropriété ;

b) de la modification de la destination du Complexe immobilier ou d'une partie de celui-ci ;

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

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

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

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires :

a) sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'Assemblée plénière de reconstruction totale du Complexe immobilier ;

b) sur la décision de dissoudre l'Association plénière.

Toutefois, lorsque l'Assemblée générale plénière, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

d) Considérations pratiques :

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

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'Assemblée plénière, mais de l'unanimité de tous les Copropriétaires. Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'Assemblée plénière.

Le Copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'Assemblée plénière et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un Copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'Assemblée plénière.

Le Copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'Assemblée plénière sans exprimer son vote. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

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

e) Vote par écrit :

Les membres de l'Assemblée plénière peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'Assemblée plénière, **à l'exception** de celles qui doivent être passées par acte authentique.

Le Syndic général en dresse le procès-verbal.

f) Procès-verbaux - Consultation :

Le Syndic général rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée plénière avec indication des majorités obtenues et du nom des Copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'Assemblée plénière, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les Copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le Syndic général consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'Assemblée plénière et transmet celles-ci, dans le même délai, aux Copropriétaires.

Si un Copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le Syndic général par écrit.

Tout Copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'Association plénière.

10. Actions en justice.

a) Par l'Assemblée plénière :

L'Assemblée plénière a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'Assemblée plénière a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs Copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les Parties communes générales, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le Syndic général est habilité à introduire toute demande ur-

gente ou conservatoire en ce qui concerne les Parties communes générales, à charge d'en obtenir ratification par l'Assemblée plénière dans les plus brefs délais.

Le Syndic général informe sans délai les Copropriétaires et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'Assemblée plénière des actions intentées par ou contre l'Association plénière.

b) Par un Copropriétaire :

Tout Copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée plénière.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'Assemblée plénière a eu lieu.

Le Copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'Assemblée plénière.

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

Lorsqu'une minorité des Copropriétaires empêche abusivement l'Assemblée plénière 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 plénière et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le Copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'Association plénière, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres Copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le Copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'Association plénière en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

- le Copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'Association plénière, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres Copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le Copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'Association plénière.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un Occupant :

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

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

11. Opposabilité – Information.

Toutes décisions de l'Assemblée plénière ou toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur le Complexe immobilier. Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur le Complexe immobilier et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les 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 registre contenant les décisions de l'Assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du Syndic général, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'Association plénière 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 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 général, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'Assemblée plénière.

Tout membre de l'Assemblée plénière est tenu d'informer sans délai le Syndic général des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son Entité privative. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au Syndic général ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

Article 24 : Nomination, durée du mandat et pouvoirs du Syndic général.

1. Nomination.

Le Syndic général est nommé par l'Assemblée plénière ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout Copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'Assemblée plénière. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le Syndic général est une société, l'Assemblée plénière désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de Syndic général.

Elle peut choisir le Syndic général parmi les Copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le Syndic général et l'Association plénière doivent figurer dans un contrat écrit.

2. Révocation - Syndic général provisoire.

L'Assemblée plénière peut en tout temps révoquer le Syndic général.

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

Le juge peut également, à la requête d'un Copropriétaire, désigner un Syndic général provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du Syndic général. Celui-ci est appelé à la cause.

3. Publicité.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du Syndic général est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée du Complexe immobilier, siège de l'Association plénière.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du Syndic général ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le Syndic général sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'Association plénière, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'Assemblée plénière peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du Syndic général.

4. Responsabilité – Délégation.

Le Syndic général est seul responsable de sa gestion.

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

5. Pouvoirs.

Le Syndic général dispose d'un pouvoir général de représentation.

Il est notamment chargé :

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'Assemblée plénière;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;

3° d'administrer les fonds de l'Association plénière; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'Association plénière;

4° de représenter l'Association plénière, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

6° de communiquer à toute personne Occupant du Complexe immobilier en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée plénière, la date des Assemblées plénières afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux Parties communes générales qui seront à ce titre communiquées à l'Assemblée plénière.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les Parties communes générales du Complexe immobilier ;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion du Complexe immobilier à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière Assemblée plénière, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de l'Indivision principale ;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'Association plénière ;

9° de permettre aux Copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à l'Indivision générale, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'Assemblée plénière et, notamment, par un site Internet.

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article

577-7, §1, 1 °, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12° de soumettre à l'Assemblée plénière et ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'Assemblée plénière pour toute convention entre l'Association plénière et le Syndic général, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'Association plénière et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le Syndic général ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'Assemblée plénière, contracter pour le compte de l'Association plénière avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'Assemblée plénière et de transmettre aux Copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au Syndic général, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des Entités privatives des autres Copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'Association plénière de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des Parties communes générales et Équipements collectifs du Complexe immobilier, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'Association plénière ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée plénière appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le Syndic général a la charge de la gestion journalière du Complexe immobilier et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le Syndic général engage, dirige et licencie les éventuels sa-

lariés du Complexe immobilier, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des Parties communes générales).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du Syndic général ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le Syndic général a aussi mission de répartir entre les Copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'Association plénière pour toutes les questions courantes relevant des Parties communes générales, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

6. Rémunération.

Le mandat du Syndic général ou du Syndic général provisoire est rémunéré. L'Assemblée plénière fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une Charge commune générale.

7. Démission – Fin de sa mission.

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière Assemblée plénière.

Lorsque le mandat du Syndic général prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'Association plénière avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

Article 25 : Conseil général de copropriété.

1. Composition.

Il sera créé un Conseil général de copropriété, comprenant au minimum 5 membres, qui devront obligatoirement être des Copropriétaires, et en plus minimum un membre par chaque Association partielle composant le Complexe immobilier.

Les membres du Conseil général de copropriété sont nommés par l'Assemblée plénière.

Le Conseil général de copropriété est présidé par le président en exercice de l'Assemblée plénière. Le Syndic général y assiste avec voix consultative. A leur demande, les Syndics particuliers peuvent également y assister avec voix consultative.

L'Assemblée plénière sera également compétente pour déci-

der des missions particulières à conférer au Conseil général de copropriété dans le respect des présents statuts et de la loi.

2. Pouvoirs.

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

Le Conseil général de copropriété aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le Syndic général de ses missions.
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la Copropriété générale par le Syndic général. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le Conseil général de la copropriété.
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'Assemblée plénière à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'Assemblée plénière et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération.

Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'Assemblée plénière octroyant celles-ci.

Le Conseil général de copropriété peut, en outre dans l'intérêt général du Complexe immobilier suggérer des propositions à mettre à l'ordre du jour, tant des Assemblées particulières que de l'Assemblée plénière. Le Conseil général de copropriété peut décider de la nécessité de convoquer l'Assemblée plénière.

Sous réserve des compétences légales du Syndic général et de l'Assemblée plénière, le Conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'Assemblée plénière prise à la majorité des trois-quarts des voix des Copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'Assemblée plénière ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le Conseil de copropriété adresse alors aux Copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

3. Délibérations.

Le Conseil général de copropriété délibérera valablement si la majorité de ses membres sont présents ou représentés.

Comme indiqué ci-avant le Syndic général, et à leur demande le ou les Syndics particuliers y assistent également avec voix consultative.

Les décisions du Conseil général de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents ou représentés et

consigné dans un registre tenu à la disposition des Copropriétaires, au siège de l'Association plénière.

Sous réserve de ce qui est dit ci-avant en cas de missions spécifiques, lors de chaque Assemblée plénière, le Conseil général de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

Article 26 : Commissaire aux comptes.

L'Assemblée plénière désigne annuellement un Commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'Assemblée plénière et annuelle de la vérification des comptes établis par le Syndic général, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'Assemblée plénière. Si ce Commissaire est un Copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'Association plénière.

CHAPITRE IV : CHARGES ET RECETTES COMMUNES GÉNÉRÉES PAR LES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES.

I. CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES.

Article 27 : Énumération des Charges communes générales.

Les Charges communes générales générées par les Parties communes générales sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des Parties communes générales, les frais de consommation des installations communes et équipements collectifs, les indemnités dues par la Copropriété générale constituée en faute, les primes des polices d'assurance souscrite pour l'ensemble de la Copropriété générale et pour couvrir la responsabilité civile de l'Association plénière, les frais de reconstruction du Complexe immobilier détruit.

L'énumération qui précède est exemplative et non limitative.

Outre ce qui est dit ci-dessus, les Charges communes générales générées par les Parties communes générales comprennent notamment :

- a) quant au terrain (sol et sous-sol) : les éventuels coûts qui pourraient être générés par la législation applicable en matière de pollution de sol, sous-sol et eaux souterraines.
- b) les charges afférentes à l'ensemble des Parties communes générales ci-avant limitativement énumérées.
- c) l'ensemble des frais droits et honoraires du Syndic général et/ou du Syndic général provisoire.
- d) les frais d'assurances commune contre l'incendie et les périls connexes.
- e) les frais d'entretien, de maintenance et de renouvellement

des Parties communes générales.

Article 28 : Répartition des Charges communes générales

1. Principe.

Sauf règles particulières de répartition des Charges communes générales, les Charges communes générales se répartissent entre tous les Copropriétaires, dans la proportion de la quote-part respective dans les Parties communes générales liées à l'Entité privative, dont ils sont propriétaires.

2. Impôts.

A moins que les impôts relatifs au Complexe immobilier ne soient établis directement sur des Sous-copropriétés ou des Entités privatives, les impôts seront réputés Charges communes générales.

3. Responsabilité du fait du bâtiment.

La responsabilité du fait du bâtiment concernant la Copropriété générale (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les charges générées à raison de l'existence du Complexe immobilier se répartissent suivant la règle de principe établie ci-dessus, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de charges générées par les Parties communes générales et sans préjudice au recours que l'Association plénière pourrait avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers, ou Copropriétaire d'une Entité privative.

4. Augmentation des charges.

Dans le cas où un Copropriétaire augmenterait les Charges communes générales pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

5. Répartition pratique des charges communes générales.

Il incombe au Syndic général du Complexe immobilier de procéder à la répartition des Charges communes générales.

Cette répartition se fera par lui ou ses services suivant les règles arrêtées ci-dessus entre les différents Copropriétaires composant le Complexe immobilier.

Il adressera ses factures et décomptes au Syndic particulier de l'Association partielle concernée à charge alors pour le Syndic particulier de répartir pour compte du Syndic général, ces mêmes charges entre les Copropriétaires formant l'Association partielle concernée.

Article 29 : Provision, établissement des comptes de copropriété relatifs aux Charges communes générales, règlement et recouvrement des Charges communes générales.

1. Provision.

Le Syndic général est autorisé, pour faire face aux dépenses courantes tombant dans la définition des Charges communes générales, à réclamer aux Copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'Assemblée plénière, mais qui en toute

hypothèse devra permettre de couvrir au minimum le montant semestriel total des Charges communes générales, en prenant comme période de référence, celle de la même période de six mois de l'année précédente, le tout de façon à garantir au maximum la fourniture des services généraux ayant générés les dites Charges communes générales, en toutes circonstances.

L'appel aux provisions se fera aux Syndics particuliers des différentes Associations partielles, à charge alors pour les Syndics particuliers de répartir eux-mêmes ces mêmes charges entre les Copropriétaires formant respectivement chacune des Associations partielles.

2. Etablissement des comptes de copropriété relatifs aux Charges communes générales.

Le compte des Charges communes générales est établi annuellement, de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par Arrêté Royal. Les comptes de gestion du Syndic général sont présentés à l'approbation de l'Assemblée plénière annuelle, par ce dernier, qui en reçoit décharge s'il échet.

Ces comptes annuels du Syndic général à soumettre à l'approbation de l'Assemblée plénière, sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en Assemblée plénière statuant à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

Le Syndic général devra les joindre à la convocation des Copropriétaires à l'Assemblée plénière ordinaire et devra le cas échéant les soumettre à l'examen du Conseil général de copropriété, lequel devra vérifier ces comptes avec les pièces justificatives. Le Conseil général de copropriété devra établir un rapport à l'Assemblée plénière en formulant leurs propositions.

Les comptes de l'Association plénière doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le Syndic général peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes. L'Assemblée plénière, statuant à la majorité des trois quarts des voix des Copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le Syndic général détermine la quote-part de chaque Copropriétaire dans ces comptes annuels en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les Copropriétaires signaleront aux membres du Conseil général de copropriété, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

3. Règlement des Charges communes générales.

Le règlement des Charges communes générales incombant à

un Copropriétaire ou une Association partielle doit se faire, au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

En cas de retard de paiement les sommes dues seront de plein droit et sans mise en demeure préalable productives d'intérêt au taux Euribor trois mois, majoré de 100 points de base, depuis la date de leur exigibilité, jusqu'au jour du paiement intégral effectif.

Le paiement des Charges communes générales n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'Assemblée plénière.

Le paiement des Charges communes générales se fera selon le cas, soit par le Copropriétaire concerné, soit par les Syndics particuliers des Associations partielles à charge alors pour chaque Syndic particulier de récupérer lui-même ces mêmes charges entre les Copropriétaires formant l'Association partielle concernée, suivant les règles de répartition des charges propres à cette Sous-copropriété, telles qu'arrêtées par les Actes de Base Particuliers.

4. Recouvrement des Charges communes générales.

Le Syndic général, en sa qualité d'organe de l'Association plénière, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des Copropriétaires au sein du Complexe immobilier.

A cette fin, le Syndic général est autorisé pour le recouvrement des Charges communes générales :

a) à assigner les Copropriétaires ou Associations partielles défaillants au paiement des sommes dues.

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

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

Le Syndic général peut en outre réclamer des frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'Association plénière.

Le Syndic général devra souscrire aux frais de l'Association plénière une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre :

- l'Association plénière et un de ses membres.

- l'Association plénière et une Association partielle.

Les primes payées dans le cadre de cette assurance seront également constitutives de Charges communes générales

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au Syndic général par chacun des Copropriétaires au sein du Complexe immobilier pour le cas où lesdits Copropriétaires sont défaillants envers la Copropriété générale.

Le locataire ou occupant, en application des présentes disposi-

tions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le Syndic général lui aura donné quittance.

c) à réclamer aux Copropriétaires et aux Associations partielles, en proportion des quotes-parts dans les Parties communes générales rattachées aux Entités privatives ou de l'Association partielle défaillante dans les Charges communes générales, à titre de provision.

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

Durant la carence d'un défaillant, les autres Copropriétaires devront suppléer à la carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs généraux.

Article 30 : Fonds de roulement - Fonds de réserve.

1. Fonds de roulement.

Le Syndic général aura, la gestion du fonds de roulement relatif à la Copropriété générale.

On entend par "fonds de roulement" la somme des avances faites par les Copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques liés aux Parties communes générales, les frais de gérance et tous les frais constitutifs de Charges communes générales dont question ci-dessus.

Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'Association plénière, auprès d'une banque belge de premier ordre, et géré(s) par le Syndic général.

Toutes les charges périodiques de la Copropriété générale seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes, concernant la Copropriété générale, seront versées sur ce ou ces compte(s) constituant le fonds de roulement et en général tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ces comptes.

Ce "fonds de roulement" sera comme indiqué ci-avant alimenté par des versements à faire par les Copropriétaires conformément aux dispositions relatives au règlement des charges, chacun en proportion de sa part dans les Parties communes générales.

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés lors de l'Assemblée plénière ordinaire.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'Assemblée plénière ordinaire, le Syndic général devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les Copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents.

En cas de dépenses exceptionnelles : paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etcetera, le Syndic

général pourra faire appel à une provision supplémentaire.

2. Fonds de réserve.

L'Assemblée plénière peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve.

On entend par "fonds de réserve" la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement d'un équipement collectif, et en général toutes les grosses réparations, et le remplacement de toute Partie commune générale qui deviendront nécessaires.

L'Assemblée plénière, décidera du placement de ce fonds en attendant son utilisation.

Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables mutatis mutandis au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'Assemblée plénière.

Article 31 : Modification de la répartition des charges.

L'Assemblée plénière statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des Copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des Charges communes générales.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'Assemblée plénière ou du jugement coulé en force de chose jugée, le Syndic général doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés, par l'Assemblée plénière convoquée par les soins du Syndic général dans les deux mois de ladite décision.

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

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'Assemblée plénière ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'Assemblée plénière ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des Charges communes générales.

En cas de cession d'une Entité privative, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis.

La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

II. RECETTES GÉNÉRÉES PAR LES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES.

Article 32 : Recettes.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des Parties communes générales, elles seront acquises à l'Association plénière qui décidera de leur affectation.

III. DÉCOMPTES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES À L'OCCASION DE LA MUTATION D'UNE ENTITÉ PRIVATIVE.

Article 33 : Mutation d'une Entité privative.

1. En cas de mutation par décès d'une Entité privative, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic général et au Syndic particulier de l'Association partielle concernée de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic général et le Syndic particulier de l'Association partielle concernée doivent en être informés dans le mois par un avis du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau Copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

2. En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit d'une Entité privative, celle-ci doit dans les quinze jours de sa date, être notifiée au Syndic général et au Syndic particulier de l'Association partielle concernée par le nouveau Copropriétaire par une lettre recommandée.

3. Obligations antérieures à la cession de la pleine propriété d'une Entité privative ou d'un droit réel conférant à son titulaire la jouissance d'une Entité privative.

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat portant sur une Entité privative, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le Syndic général et par le Syndic particulier de l'Association partielle dont fait partie l'Entité privative concernée, dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

En ce qui concerne la Copropriété générale :

1° le montant du fonds de roulement de la Copropriété générale et du fonds de réserve de la Copropriété générale dont question ci-avant.

2° le montant des arriérés éventuels dus par l'Entité privative concernée.

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve général et décidés par l'Assemblée plénière avant la date certaine du transfert de propriété ou du droit réel conférant la

jouissance de l'Entité privative à son titulaire.

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la Copropriété générale.

5° les procès-verbaux des Assemblées plénières ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des Charges communes générales de deux dernières années.

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée plénière.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du Syndic général si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

En ce qui concerne l'Association partielle:

L'ensemble des informations et documents qui sont à communiquer par application des dispositions des Actes de Base Particuliers dont fait partie l'Entité privative concernée.

4. Obligations du notaire instrumentant en cas de cession d'une Entité privative.

Outre les obligations incombant au notaire instrumentant envers le Syndic particulier, le notaire instrumentant est tenu, en cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'une Entité privative ou du droit réel conférant la jouissance de ladite Entité privative à son titulaire, de requérir le Syndic général, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée plénière relativement aux Parties communes générales du Complexe immobilier ou le Syndic général avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic général postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dépenses de l'Entité privative concernée.

2° un état des appels de fonds approuvés par l'Assemblée plénière avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le Syndic général postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces appels de fonds de l'Entité privative concernée.

3° un état des frais liés à l'acquisition de Parties communes générales, décidés par l'Assemblée plénière avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic général postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dépenses de l'Entité privative concernée.

4° un état des dettes certaines dues par l'Association plénière

à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic général postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dettes de l'Entité privative concernée.

Si le Copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point 3. du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le Syndic général, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du Syndic général dans les trente jours de la demande visée ci-dessus, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

5. Décomptes de la quote-part des Charges communes générales se rapportant à l'Entité privative cédée.

C'est au Syndic général qu'il incombe d'établir le décompte de la quote-part des Charges communes générales (ordinaires et extraordinaires) se rapportant à l'Entité privative concernée.

C'est au Syndic particulier de l'Association partielle dont fait partie l'Entité privative cédée qu'il incombe d'établir dans le cadre de ses propres décomptes des Charges communes particulières se rapportant à l'Entité privative concernée, qu'il incombe, sur base des décomptes établis par le Syndic général pour les Charges communes générales périodiques, d'établir le décompte de la quote-part des Charges communes générales (ordinaires et extraordinaires) se rapportant à l'Entité privative concernée, et ce, en appliquant les règles définies à cet égard dans les Actes de Base particuliers.

6. Pour le surplus, en cas de mutation par décès ou de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit d'une Entité privative, l'ensemble des règles énoncées ci-dessus trouveront à s'appliquer pour tout ce qui concerne la quote-part des Charges communes générales (ordinaires ou extraordinaires) se rapportant à l'Entité privative faisant l'objet de ladite mutation, et sans préjudice bien entendu à l'application des règles de recouvrement se rapportant aux Charges communes particulières propres à l'Entité privative considérée, telles que celles-ci sont édictées par les Actes de Base Particuliers.

Le nouveau Copropriétaire est tenu à l'égard de la Copropriété générale au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'Assemblée plénière, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux antérieurs à la mutation. L'ancien Copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution de sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la

Copropriété générale, sauf la provision pour les dépenses communes.

CHAPITRE V : TRAVAUX ET REPARATIONS ENTRETIEN.

Article 34 : Généralités.

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

Article 35 : Genre de réparations et travaux.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 36 : Réparations urgentes.

Le Syndic général dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'Assemblée plénière, et les Copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

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

Article 37 : Réparations ou travaux non urgents.

Ces travaux doivent être demandés par le Syndic général ou par des Copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'Assemblée plénière qui suit.

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

Article 38 : Servitudes relatives aux travaux.

Si le Syndic général le juge nécessaire, les Copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des Parties communes générales; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le Syndic général.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etcetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux Parties communes générales et particulières, ou aux Parties privatives appartenant à d'autres Copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

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

Si les Copropriétaires ou les Occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur Entité privative à un mandataire, dont le nom et l'adresse devront être connus du Syndic général, de manière à pouvoir accéder aux Entités privatives, si la chose est nécessaire.

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

Les Copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux Parties communes générales et particulières, ou aux Parties privatives, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction du Complexe immobilier, les Copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux Parties communes générales et particulières, ou Parties privatives du Complexe immobilier.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les Parties communes générales et particulières du Complexe immobilier.

CHAPITRE VI : ASSURANCES.

Article 39 : Risques.

1. Les responsabilités pouvant naître du chef des Parties communes générales du Complexe immobilier sont supportées par tous les Copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les Parties communes générales rattachées à leur Entité privative, que le recours soit exercé par l'un des Copropriétaires ou par un tiers quelconque.

Par contre les responsabilités pouvant naître du chef d'une des Sous-copropriétés sont supportées par l'ensemble des Copropriétaires formant l'Association partielle de cette Sous-Copropriété, au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les Parties communes particulières à l'exclusion des autres Copropriétaires que le recours soit exercé par l'un des Copropriétaires ou par un tiers quelconque.

2. Nonobstant les principes de responsabilité ci-dessus, l'assurance couvrant ces responsabilités est souscrite en commun par les Associations partielles pour l'ensemble des Sous-copropriétés composant le Complexe immobilier.

Article 40 : Types d'assurances.

1. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le Syndic général, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des Copropriétaires :

Assurance commune contre l'incendie et les périls connexes.

a) L'assurance sera de type « Tous Risques Sauf », pour l'ensemble du Complexe immobilier (en ce compris le risque électrique). Elle sera souscrite par le Syndic général.

Elle devra couvrir en tous temps "en valeur à neuf" l'ensemble du Complexe immobilier, pour compte de toutes les Associations partielles, tant pour les Entités privatives que pour les Parties communes générales et particulières, tant les choses communes que les choses privées, à l'exclusion des meubles, notamment contre l'incendie, l'explosion, la foudre, la chute d'avions, le risque électrique, le dégât des eaux, le vandalisme, les actes de malveillance, les détériorations immobilières à la suite du vol et de la tentative de vol, le bris de vitres, le recours des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'Assemblée générale plénière.

Elle couvrira également, sous un volet "RC Immeuble & Ascenseurs", la responsabilité des Copropriétaires, Syndic général, Association plénière et Associations partielles, sur base des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code Civil, en cas de dommage causé aux tiers par le fait :

- de l'une et/ou l'autre Partie commune ou privative de l'ensemble du Complexe immobilier assuré;
- du contenu présent dans les lieux précités;
- de l'encombrement des trottoirs;
- du défaut d'enlèvement de neige, de glace ou de verglas;

La police devra contenir la stipulation suivante : « *seront considérés comme « tiers », les Associations plénière et partielles, les Copropriétaires, les locataires, Occupant à un titre quelconque, le Syndic général, les Syndics particuliers ou délégués ou ad hoc, le personnel d'entretien, les membres du personnel soit au service de la Copropriété générale ou au service d'une Copropriété particulière ou encore d'un Copropriétaire.* ».

Les indemnités seront affectées par le Syndic général à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le Syndic général, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsable.

b) Vu la configuration particulière des lieux et afin d'éviter des conflits en cas de sinistre plusieurs clauses devront être mentionnées dans cette police, du type :

- l'assureur connaît bien les spécificités du risque ainsi que les statuts du Complexe immobilier et ne demande pas d'autres informations à son sujet. C'est en pleine connaissance de cause qu'il assure le risque aux garanties reprises dans la police. Les Copropriétaires des différentes Entités privatives et/ou Associations plénière et partielles sont tiers entre eux pour les couvertures de responsabilité.

- l'assureur est au courant des servitudes existantes entre les différents Bâtiments composant le Complexe immobilier.

- l'assureur couvre les Parties communes générales ou mitoyennes à deux ou plusieurs Bâtiments composant le Complexe immobilier et ce proportionnellement à la valeur respective des Bâtiments.

Une assurance du type « Tous Risques sauf » pour l'ensemble du Complexe immobilier sera souscrite, et ce, dès la première réception provisoire d'une Entité privative.

Le Syndic général sera ultérieurement subrogé aux droits et obligations repris ci-avant.

c) En vue de diminuer les possibilités de contestations, cette assurance devra prévoir un abandon de recours envers les Copropriétaires, Associations partielles et Occupants généralement quelconques, ainsi qu'envers les membres de leur personnel et de leur famille, ainsi que contre les Syndics général, particuliers, délégués, ad hoc le Conseil de copropriété s'il existe, et ce, pour tout dommage et perte non exclus par cette assurance commune, que le sinistre se limite à une partie du Bâtiment, ou qu'il se communique à d'autres parties, communes ou privatives, en ce compris les biens mobiliers et immobiliers des différents, Copropriétaires, et Occupants. Cet abandon de recours ne bénéficiera pas à l'auteur d'une faute grave assimilée au dol ou à la malveillance. A titre de réciprocité, les bénéficiaires dudit abandon de recours, ainsi que leurs assureurs respectifs, s'engagent également à abandonner leur recours en pareil cas de dommage, envers les Copropriétaires, Associations partielles et Occupants généralement quelconques, ainsi qu'envers les membres de leur personnel et de leur famille, ainsi que contre les Syndics général, particuliers, délégués, ad hoc, le Conseil de copropriété s'il existe.

Les contrats d'assurances doivent couvrir les risques assurés avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le Syndic général, les Syndics particuliers, délégués ou provisoires, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

d) Les Copropriétaires s'engagent à faire accepter ledit abandon de recours par leurs ayants droit et ayants cause à tous titres et plus particulièrement à leurs locataires ou Occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

Assurance du personnel salarié.

Une assurance sera contractée pour couvrir de la responsabilité pouvant incomber aux Copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par l'Association plénière.

Si l'Association plénière emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

Les polices devront contenir la stipulation suivante : *"seront considérés comme "tiers", les Copropriétaires, Associations plénières et partielles, les Occupant à un titre quelconque, le Syndic général, les Syndics particuliers ou délégués ou ad hoc, les femmes d'ouvrage, les membres du personnel, soit au service de la Copropriété générale, soit au service d'un Copropriété particulière ou encore d'un Copropriétaire".*

Les indemnités seront affectées par le Syndic Général à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le Syndic général, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

Assurance responsabilité civile du Syndic général.

Cette assurance est souscrite en faveur du Syndic général, s'il est un Copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

Assurance responsabilité civile des membres du Conseil de copropriété.

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

2. D'autres assurances peuvent être souscrites par le Syndic général si l'Assemblée plénière le décide à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

3. Le mobilier particulier des Copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune. Il en est de même des embellissements effectués par les Copropriétaires ou Occupants à leurs Entités privatives.

Chaque Copropriétaire ou Occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, toutes améliorations, de même que le recours de tiers.

Ils acceptent, et ils s'engagent à faire accepter par leurs assureurs, sous peine d'être personnellement responsable de l'omission, l'abandon de recours, comme repris à l'article ci-dessus.

Sauf dérogation écrite et préalable du Syndic général, les Copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des Entités Privatives, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant : *"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communau-*

té Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

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

5. Toute surprime est à la charge personnelle de celui des Copropriétaires qui en est la cause. Si une surprime est due, du chef de la profession ou de l'activité exercée par un des Copropriétaires, ou plus généralement, pour toute raison inhérente à l'occupation de l'une ou l'autre Entité privative, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

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

a) l'Association plénière, à titre de Charge commune générale, si le dommage trouve son origine dans une Partie commune générale;

b) L'Association partielle, si le dommage trouve son origine dans une Partie commune particulière;

c) les Copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts dans les Parties communes générales, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs Bâtiments.

Article 41 : Souscription des polices – Sinistres.

1. Le Syndic général souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des Copropriétaires, suivant les directives données par l'Assemblée plénière. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'Assemblée plénière, le Syndic général ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la Copropriété générale.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le Syndic général sont ratifiées par l'Assemblée plénière statuant à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés. A défaut de ratification, les contrats souscrits par le Syndic général subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

Les Copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le Syndic général pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

3. Les Associations partielles et Copropriétaires pourront se faire délivrer à leurs frais une copie des polices souscrites.

4. Tant pour la conclusion et la résiliation de la police d'assurance que pour la gestion des sinistres, le Syndic général veille à se concerter avec les Syndics particuliers.

Une police commune sera, s'il y a lieu, conclue pour le compte de l'Association plénière et pour compte des Associations partielles.

5. Le Syndic général devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme Charges communes générales, elles lui seront remboursées par les Copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les Parties communes générales.

CHAPITRE VII : SINISTRES - PROCEDURES ET INDEMNITES.

Article 42 : Généralités.

1. En cas de sinistre, le Syndic général veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances.

Les Copropriétaires, Associations plénière et particulières sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le Syndic général peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans une Entité privative.

2. Le Syndic général, le cas échéant en collaboration étroite avec le Syndic(s) Particulier(s) concerné(s), supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts.

Article 43 : Destruction et reconstruction du Complexe immobilier - Fin de l'indivision.

1. Par destruction du Complexe immobilier, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure du Complexe immobilier.

La destruction est totale dès l'instant où elle a été décrétée telle par la compagnie d'assurance qui couvre ce risque.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les Parties privatives ;

- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre du Complexe immobilier.

2. La destruction du Complexe immobilier peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque le Complexe immobilier a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt

des Copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction du Complexe immobilier, soit sa cession.

3. La destruction totale ou partielle implique que l'Assemblée plénière doit décider du sort du Complexe immobilier de sa reconstruction ou de sa cession et de la dissolution de l'Association plénière.

4. La destruction même totale du Complexe immobilier n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'Association plénière, qui doit être décidée par l'Assemblée plénière.

5. Les décisions de l'Assemblée plénière de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre/cinquièmes des voix des Copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle;
- à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'Association plénière des Copropriétaires.

6. Si le Complexe immobilier n'est pas reconstruit, l'Assemblée plénière devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires, sur le sort de l'Association plénière.

Les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les Copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les Parties communes générales.

7. La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque Copropriétaire dans les Parties communes générales, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'Assemblée plénière déciderait la reconstruction partielle du Complexe immobilier, les Copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans le Complexe immobilier aux autres Copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des Copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux Copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement le Complexe immobilier a été prise par l'Assemblée plénière.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au Syndic général pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les Copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le Syndic général par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux Copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement le Complexe immobilier, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à

leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les Copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'Assemblée plénière ayant décidé la reconstruction partielle du Complexe immobilier pour céder leurs droits et leurs indemnités dans le Complexe immobilier.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle du Complexe immobilier comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Première Instance de la situation du Complexe immobilier sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

Article 44 : Encaissement des indemnités.

1. En cas de sinistre tant aux Parties communes générales ou particulières qu'aux Parties privatives couverts par une police d'assurance souscrite par le Syndic général pour compte de l'ensemble des Associations plénière et partielles des Copropriétaires, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le Syndic général et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet, sauf dispositions spéciales prises par l'Assemblée plénière, notamment en cas de destruction importante de l'édifice.

Il appartient au Syndic général de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par les Associations plénière et partielles ou les Copropriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les Parties communes générales ; une copie doit en être remise au Syndic général.

2. Il appartient au Syndic général d'exiger de l'Association plénière et des divers Associations partielles et des Copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 45 : Utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

1. Si le sinistre est partiel.

Le Syndic général emploiera par priorité les indemnités par lui

encaissées à la remise en état des lieux sinistrés et à la réparation des dommages ou à la reconstruction des Parties communes générales du Complexe immobilier endommagées, si celle-ci a été décidée.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le Syndic général :

- à charge de tous les Copropriétaires par le dommage en proportion de leur quote-part dans les Parties communes générales,

ou encore à charge de :

- l'Association plénière si le dommage concerne une Partie commune générale, en proportion des quotes-parts que chaque Copropriétaire possède dans les Parties communes générales,

- l'Association partielle si le dommage concerne une Partie commune particulière, en proportion des quotes-parts que chaque Copropriétaire possède dans les Parties communes particulières propres au Bâtiment concerné,

sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction une plus-value de son Entité privative et à concurrence de cette plus-value.

Les Copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le Syndic général. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux EURIBOR 3 mois, majoré d'une marge de 100 points de base, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux Copropriétaires en proportion de leur part dans les Parties communes générales.

2. Si le sinistre est total.

Si le sinistre est total, pour avoir été décrété tel par la compagnie d'assurance qui assure ce risque, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une Assemblée plénière n'en décide autrement comme indiqué ci-avant.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le Syndic général que pour autant que l'Assemblée plénière en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des Copropriétaires présents et représentés.

Les indemnités représentatives du Complexe immobilier détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. Sans préjudice des actions exercées contre les Copropriétaires, l'Occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les Copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans les Parties communes générales.

TITRE IV - DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 46 : Première Assemblée plénière.

La première Assemblée plénière sera convoquée à l'initiative des comparantes.

Cette Assemblée plénière devra être convoquée et délibérer la première fois au plus tard soixante (60) jours avant la date présumée de la réception des Parties communes générales.

Article 47 : Syndic intérimaire.

Les comparantes se réservent aux présentes le droit de nommer un syndic intérimaire, pour une durée indéterminée, qui se termine de plein droit à la première Assemblée plénière.

Article 48 : Gestion intérimaire et conservation de l'immeuble.

Jusqu'à la première Assemblée plénière, le syndic intérimaire assumera les tâches de gestion et se chargera de la conservation du Complexe immobilier.

Le syndic intérimaire veillera notamment dans ce cadre à conclure une série de contrats nécessaires, tels que les contrats avec les fournisseurs d'équipements d'intérêt général (gaz, eau, électricité, téléphonie, télédistribution, etcetera) et les contrats d'entretien (ascenseurs, entretien, etcetera).

Article 49 : Premières Charges communes ou frais d'exploitation.

Pour la gestion intérimaire et la conservation du Complexe immobilier, les comparantes pourront avancer les fonds pour les premières Charges communes générales ou frais d'exploitation au nom et pour le compte de l'Association plénière.

Sans être restrictif, il convient d'entendre par premières Charges communes ou frais d'exploitation :

1) les frais de raccordement et les frais d'installation et d'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité ;

2) les frais de consommation de gaz, d'eau et d'électricité pour l'utilisation des Parties communes générales ;

3) les frais de chauffage des Parties communes générales, s'il y a lieu ;

4) les honoraires du Syndic général et les frais liés à la tenue de l'Assemblée plénière elle-même.

A l'exception de ce qui est stipulé aux présentes pour les Commerces et Equipement collectifs, les Copropriétaires sont tenus de rembourser les premières Charges communes ou frais d'exploitation aux comparantes, chacun d'eux en proportion de sa quote-part dans les Parties communes générales et sans préjudice à l'application des dispositions y afférentes dans le présent règlement.

Article 50 : Ordre du jour de la première Assemblée plénière.

A l'ordre du jour de cette première Assemblée plénière, il conviendra en tout cas de porter la nomination et la désignation du Syndic général du Complexe immobilier.

Dès que la première Assemblée plénière se sera réunie, elle aura seule le pouvoir de désigner et de révoquer le Syndic général. Le mandat du syndic intérimaire se terminera de plein droit.

Le Syndic général, qui doit être assisté par un expert, sera désigné et expressément mandaté de procéder aux réceptions provisoires et définitives des Parties communes générales où il représentera valablement l'Assemblée plénière.

En outre, les comparantes soumettront également les comptes des premières charges communes et frais d'exploitation, qui doivent lui être imputés. Il sera donné quittance et décharge pour la gestion et la conservation du Complexe immobilier.

Les premières assurances dont il est question ci-dessus, seront obligatoirement confirmées d'office.

TITRE V : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1 : Portée – Modifications.

Il est arrêté, entre tous les Copropriétaires, *un règlement d'ordre intérieur* obligatoire pour eux, pour leurs ayants droit et pour tous les Occupants du Complexe immobilier, à quelque titre que ce soit.

Il pourra uniquement être modifié par l'Assemblée plénière à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

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

Ce règlement d'ordre intérieur a notamment pour but de régler les droits et les obligations réciproques des Copropriétaires, des locataires et/ou Occupants, à quelque titre que ce soit, des différentes parties du Complexe immobilier en ce qui concerne l'usage des lieux et des Parties communes générales et particulières.

ENTRETIEN ET ASPECT DU COMPLEXE IMMOBILIER

Article 2 : Nettoyage.

Le service de nettoyage des Parties communes générales sera assuré par les soins du Syndic général, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus dans le règlement de copropriété.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des Parties communes générales. En cas d'absence ou de défaillance du personnel d'entretien, le Syndic général prendra toute initiative, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des Parties communes générales en général, Les Occupants s'engagent à entretenir le Complexe immobilier en bon père de famille en suivant les conseils du « Guide pratique pour l'entretien des bâtiments » édité par le

C.N.O.A.(Conseil National de l'Ordre des Architectes), rue de Livourne, 160à 1050 Bruxelles.

Le service de nettoyage des Parties communes particulières sera assuré par les soins du Syndic particulier, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui seront dévolus dans le règlement de copropriété concernant la Sous-copropriété et en conformité de ce est stipulé ci-dessus.

Article 3 : Jardin, terrasses et balcons.

a) Le jardin, terrasses et balcons doivent être maintenus dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser du matériel y compris des meubles.
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, etcetera.
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etcetera.

b) Le jardin n'est pas accessible pour les Copropriétaires ou les Occupants, à l'exception des zones dures piétonnières ou carrossables et sans faire préjudice à ce qui est dit à l'article 16 ci-après (« Déménagements – transport »).

c) Le revêtement supérieur des balcons et terrasses intéressant l'Esthétique générale du Complexe immobilier, aucune modification ne pourra y être apportée que par décision de l'Assemblée plénière.

d) Chaque Copropriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, dont il a l'usage privatif, de façon à permettre une évacuation normale. Il en est de même du revêtement supérieur du sol.

e) Sauf disposition contraire, il ne pourra être installé sur lesdits terrasses et balcons aucune construction, fût-ce en matériaux légers.

f) Il est expressément interdit d'installer ou de placer sur les terrasses et balcons des constructions, antennes, machines ou appareils quelconques, et d'entreposer des marchandises, si ce n'est avec l'autorisation de l'Assemblée plénière.

Article 4 – Esthétique générale du Complexe immobilier.

Les Copropriétaires et Occupants ne pourront mettre aux fenêtres, portes-fenêtres, portes d'entrée, façades, terrasses et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques, **sauf** dérogation prévue aux présents statuts et/ou règlement d'ordre intérieur.

Il est rappelé que les éléments, privatifs ou non, participant de l'Esthétique générale du Complexe immobilier sont stipulés être de la compétence exclusive de l'Assemblée plénière.

Si les Copropriétaires ou Occupants veulent mettre des rideaux ou des stores américains aux fenêtres ou portes-fenêtres, ceux-ci seront de leur face apparente de teinte blanche.

Style – travaux de peinture.

Le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'Assemblée plénière. Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, les portes, les corniches et les garde-corps, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'Assemblée plénière et sous la surveillance du Syndic général. Ils seront confiés à un entrepreneur unique désigné par l'Assemblée plénière. Le cas échéant, suivant nécessité, des travaux d'entretien intermédiaires pourront être effectués aux façades ou éléments les plus exposées.

Pour une question de facilité, et afin d'éviter toute contestation quant à la répartition du coût de ces travaux, ils seront considérés comme une Charge commune.

Quant aux travaux relatifs aux Parties privatives, dont l'entretien intéresse l'Esthétique générale du Complexe immobilier, ils devront être effectués par chaque Copropriétaire en temps utile, de telle manière que le Complexe immobilier conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas de défaillance d'un Copropriétaire, à la demande du Syndic général, l'Assemblée plénière a le droit d'y faire procéder aux frais et risques du Copropriétaire défaillant, quinze jours après une mise en demeure restée sans suite. Les dégradations dues à un défaut d'entretien régulier seront mises à charge du Copropriétaire défaillant, le défaut d'entretien étant présumé en cas de dégradation.

Antennes paraboliques.

Les antennes paraboliques ne pourront être placées après décision de l'Assemblée plénière, et qu'aux endroits prévus à cet effet.

Panneau d'affichage.

Les modalités de l'affichage pour la location et la vente des Entités privatives seront réglées par l'Assemblée plénières.

Tentes solaires – parasols – mobiliers de jardin.

Le placement de tentes solaires est uniquement autorisé à l'intérieur de l'îlot du Site, dès lors interdit côté rue, pour autant qu'elles ne dépassent pas les limites de la terrasse et/ou balcon.

Les Copropriétaires concernés auront l'obligation de prendre contact avec le Syndic Général afin de connaître les techniques d'encrage appropriées.

Les tentes solaires qui seraient placées seront des Parties privatives. Leur placement, leur remplacement et leur entretien constituent donc des charges privatives propres à chaque Entité privative.

Le tissu de ces tentes solaires sera de couleur blanc ou blanc-cassé sans motifs, signes ou dessins.

Les parasols seront de couleur blanc ou blanc-cassé sans motifs, signes ou dessins.

Le mobilier présent sur les terrasses et balcons sera constitué

de matériaux tels que l'aluminium et le bois à l'exclusion du plastique. Les teintes du mobilier seront similaires aux couleurs présentes sur les façades de l'immeuble.

Multimédia.

Les propriétaires pourront se raccorder, à leurs frais, au réseau multimédia (TV, radio, internet, téléphone, etcetera). Seuls les tubages prévus à cet effet, pourront être utilisés. Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les Copropriétaires du Complexe immobilier, même si certains Copropriétaires n'en avaient pas l'usage ou en avaient une partie de l'usage.

Appareillage d'air conditionné.

Le placement d'un appareillage d'air conditionné est autorisé sur le toit ou en sous-sol du Complexe immobilier et ce uniquement pour les appartements du dernier étage, l'appartement numéroté LI_22_f du Bâtiment « Lisbon 2007 » les Commerces et les Equipements collectifs, et à condition que l'usage ne produise pas de charges supplémentaires pour la copropriété, ne nuise pas à la tranquillité des occupants et n'affecte pas l'Esthétique de l'immeuble.

A l'exception pour ceux installés en cours de la construction, les modalités et endroits de l'installation sur le toit ou en sous-sol ainsi que le passage des techniques devra faire l'objet d'un accord du Syndic général qui consultera un architecte à cet effet.

Les permis et autorisations nécessaires devront être obtenus par et à charge du Copropriétaire de l'Entité privée concernée préalablement au placement.

Tous les frais sont à charges du Copropriétaire de l'Entité privée concernée.

L'installation entend un respect des normes en vigueur des administrations compétentes.

SERVICES GENERAUX

Article 5 : Service des eaux.

L'abonnement au service des eaux pour les Parties communes générales sera souscrit par le Syndic général en ce qui concerne le premier abonnement.

Chaque Copropriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son Entité privée.

Chaque Entité privée dispose d'un compteur individuel.

Article 6 : Consommation d'eau.

Chaque Entité privée est pourvue d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses Occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés directement, exclusivement et totalement par son Propriétaire ou par l'Occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs relèvera

d'un compteur spécifique.

Pour les Parties communes générales : relevé annuel par le Syndic général – au moins un mois avant l'Assemblée plénière.

Pour les Parties communes particulières : relevé annuel par le Syndic particulier – au moins un mois avant l'Assemblée particulière.

Article 7 : Electricité.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une Charge commune générale à répartir au prorata des quotités dans les Parties communes générales.

Chaque Entité privative est pourvue d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses Occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés directement, exclusivement et totalement par son Propriétaire ou l'Occupant.

Un relevé annuel des compteurs d'électricité sera effectué par un organisme professionnel, au plus tard un mois avant la clôture des comptes de l'Association plénières. Les frais inhérents au relevé des compteurs particuliers seront supportés par chaque Copropriétaire, sur base du montant forfaitaire par compteur sur base de la facturation de l'organisme professionnel si celle-ci prévoit un montant par compteur, ou sur base des quotités si le relevé des compteurs particulier et généraux fait l'objet d'un forfait global.

Le relevé des compteurs communs est une Charge commune.

Article 8 : Chauffage.

La consommation individuelle, par Entité privative, concernant le chauffage des locaux et le chauffage de l'eau chaude sanitaire sera mesurée sur base d'un système de calorimètres.

Chaque Copropriétaire ou Occupant du Complexe immobilier payera sa propre consommation, comme étant une charge privative, sur base des relevés effectués par un organisme agréé.

Dans l'éventualité que certaines Parties communes générales ou particulières seront chauffées, la consommation sera également mesurée sur le même base d'un système de calorimètres. Chaque Copropriétaire ou Occupant du Complexe immobilier payera sa quote-part dans la consommation, comme étant une Charge commune, sur base des relevés effectués par un organisme agréé.

Article 10 : Divers.

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

MODE D'OCCUPATION

Article 11 : Généralités.

Les Copropriétaires, locataires, personnel de maison et autres Occupants du Complexe immobilier, devront toujours habiter le Complexe immobilier et en jouir suivant la notion juridique de «*bon père de famille*».

Les logements étant destinés exclusivement, en principe, à l'usage de logement, l'exercice d'une activité professionnelle libérale modifiant cette destination ne pourra se faire que sous la seule responsabilité du Copropriétaire de l'Entité privative, le cas échéant, moyennant autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du Syndic général par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

L'exercice d'une profession libérale dans le Complexe immobilier ne pourra jamais troubler la jouissance des autres Occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans le Complexe immobilier entraîne de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur ou les communs, les Copropriétaires desdites Entités privatives devront s'entendre avec le Syndic particulier concerné pour fixer, par un forfait, l'indemnité aux Copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur ou de l'entretien des communs, pour cet usage intempestif de la chose commune.

Tout élément d'occupation des lieux entraînant une aggravation de risque devra faire l'objet d'une déclaration en bonne et due forme auprès du Syndic particulier et sera couvert par une assurance adéquate; les frais occasionnés par celle-ci seront supportés par le Copropriétaire de l'Entité privative où se situe cette aggravation de risque.

Les Occupants devront veiller à ce que la tranquillité ou la sécurité du Complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé. Toutefois, les Occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommodent les autres Occupants du Complexe immobilier.

S'il est fait usage d'appareils électriques pouvant produire des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radio-phoniques, télévisuelles et de télécommunication.

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

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans l'entrée du parking, dans le garage, les halls, les escaliers, le jardin, etcetera.

L'accès aux ascenseurs et leur usage est interdit aux enfants

de moins de douze ans non accompagnés d'un adulte.
Les Copropriétaires, locataires et/ou Occupants devront veiller ou faire veiller scrupuleusement à la sécurité dans les Parties privatives. Ils respecteront et feront respecter tout particulièrement les directives émises à ce sujet par le Syndic général, tant en ce qui concerne les Parties communes que les Parties privatives.

Article 12 : Transmission des obligations.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter le Complexe immobilier conformément aux prescriptions des présents statuts et règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Article 13 : Location.

1° Les Entités privatives ne pourront être données en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations pèseront sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

2° Les Copropriétaires devront imposer à leurs Occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres Copropriétaires du Complexe immobilier et des voisins en mettant en évidence l'existence d'abandon de recours dans la police d'assurance de la copropriété.

3° Les Copropriétaires seront tenus d'informer le Syndic particulier des baux qu'ils concluent, dans les quinze jours de leur conclusion. Le Syndic particulier en informe le Syndic général.

4° Les Copropriétaires porteront à la connaissance de leurs locataires ou de tous Occupants de leur appartement, à quelque titre que ce soit, le présent règlement d'ordre intérieur. Le Syndic général portera à la connaissance des locataires ou occupants les modifications au présent règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions des Assemblées susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

5° En cas d'inobservation des présents statuts et règlement par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire du bail, ou par tout autre Occupant, le Copropriétaire, après deux avertissements donnés par le Syndic général, restant sans suite, sera tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation, ou sera pénalisé.

REGLES D'OCCUPATION

Article 14 : Travaux ménagers.

Les tapis et carpettes ne pourront être ni battus, ni secoués, dans aucune partie du Complexe immobilier, ni à l'intérieur ni à l'extérieur de celui-ci, en ce compris les fenêtres, portes-fenêtres, balcons et terrasses.

Les Copropriétaires et Occupants, à quelque titre que ce soit, devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

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

Il sera interdit aux Occupants de cuisiner en dehors des locaux expressément équipés à cet effet, disposant notamment d'une hotte d'aspiration adéquate.

Article 15 : Animaux.

Les Copropriétaires et Occupants, à quelque titre que ce soit, du Complexe immobilier seront autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder ou à garder des chiens, chats, oiseaux ou autre animaux non divagants.

Si l'animal était source de nuisances ou de troubles par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du Syndic général, qui pourra au besoin faire enlever l'animal aux frais du Copropriétaire concerné par la SPA ou tout organisme équivalent.

Article 16 : Déménagements – transports.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, devront se faire selon les indications à requérir du Syndic général (prévenu au moins dix jours à l'avance) et pourront donner lieu à une indemnité dont le montant sera déterminé par l'Assemblée plénière.

Toute dégradation commise aux Parties communes générales et particulières, sera portée en compte au Copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports ou dont l'Occupant aura fait exécuter ces transports.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objet mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux devront être amenés dans les Entités privatives ou emmenés hors de celles-ci par la façade à front de rue, moyennant, pour les étages, l'usage d'un élévateur adéquat, lequel pourra le cas échéant être installé selon les indications du Syndic général. En conséquence chaque Copropriétaire du rez-de-chaussée devra le cas échéant tolérer le passage et l'installation temporaire d'un élévateur adéquat.

Les cages d'escalier et les ascenseurs ne pourront être utilisés que si l'usage d'un élévateur est impossible et selon les indications à requérir du Syndic général (prévenu au moins dix jours à l'avance).

Par exception, les appartements sis à l'arrière du Bâtiment « Lisbon 2007 » (dénommé « d, e ou f ») pourront utiliser la zone intérieur pour faire les emménagements, les déménagements, les transports d'objet mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux selon les indications à requérir du Syndic général (prévenu au moins dix jours à l'avance).

Article 17 : Caves, rangements et parkings.

Aucun dépôt de carburant, d'huile, ou de tout produit dangereux, inflammable, toxique, malsain ou malodorant, ne sera autorisé dans les caves ou en tout autre lieu du Complexe immobilier.

L'usage des emplacements de parking devra se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les Copropriétaires et Occupants, et plus spécialement en évitant tout inconvénient entre vingt-deux heures et sept heures.

Il sera interdit de stationner dans les entrées carrossables et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers éviteront de laisser fonctionner le moteur de leur véhicule plus qu'il n'est strictement nécessaire; ils auront à se conformer à toute signalisation décidée par le Syndic particulier ou par l'Assemblée particulière pour réglementer la circulation vers le niveau rez-de-chaussée et dans celui-ci.

Les usagers ne pourront pratiquer la vidange de leur moteur, vider ou transvaser le carburant de leur réservoir, ou procéder à une réparation de leur véhicule.

Aucun atelier de réparation ne pourra être installé dans les emplacements de parkings.

Sont interdits l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores, ainsi que le lavage de voiture.

Les Occupants, à quelque titre que ce soit, d'un emplacement de parking s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

Article 18 : Matières dangereuses ou insalubres.

Comme stipulé ci-avant aucun dépôt de matières ou de produits dangereux, insalubres ou incommodes ne pourra être établi dans l'Immeuble.

Article 19 : Enlèvement des ordures et déchets.

Les déchets et détritiques devront impérativement être rassemblés dans des sacs adéquats, déposés pour enlèvement aux endroits et aux heures qui seront indiqués par le Syndic général.

Les matières recyclables seront rassemblées dans des sacs distincts, en conformité avec la réglementation locale ou régionale en vigueur.

Article 20 : Publicité.

Il sera interdit de faire de la publicité dans le Complexe immobilier, **sauf** pour ce qui est des surfaces commerciales et les Equipements collectifs lesquelles seront autorisées à faire de

la publicité pour leur commerce ou exploitation comme dit ci-avant.

Aucune inscription ne pourra être placée sur la façade, aux fenêtres ou portes-fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, au dessus des entrées principales, ni dans les escaliers, halls et passages.

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

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession dont question à l'article 11 serait exercée dans le Complexe immobilier, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le Syndic particulier, une plaque d'un modèle à admettre par l'Assemblée particulière, indiquant le nom de l'Occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chaque Entité privative disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres pourront figurer les noms et profession de son Occupant, et éventuellement l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'Assemblée particulière.

TITRE VI : DISPOSITIONS FINALES

TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques compétent et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes. Les comparantes déclarent que le Conservateur du bureau des hypothèques est dispensé de prendre une inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

Les comparantes déclarent que les plans et les annexes des présentes ne sont pas à transcrire.

RENOI AU CODE CIVIL

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil, telles qu'elles existent ou existeront. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles, sans entraîner la nullité de l'ensemble de l'acte.

FRAIS

Les frais du présent acte seront supportés par les premiers et futurs acquéreurs.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparantes en leur siège ci-dessus indiqué et pour les Copropriétaires en leur Entité privative s'ils n'ont pas noti-

fier un autre domicile.

DECLARATION DES COMPARANTES

Les comparantes déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte depuis plus de cinq jours et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE

Conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national des comparantes.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (€ 50,00).

DONT ACTE.

Fait et dressé, à Bruxelles, en l'étude du notaire soussigné.
Et après lecture intégrale et commentée les comparantes ont signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)