VAL D'OR
Acte de base.

ETUDE de

Mtre P. VAN DEN EYNDE

NOTAIRE

rue Royale 207 (boîte 1) à Saint-Josse-ten-Noode
(1210 Bruxelles) - tél. : 02/227.40.40

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

« IMMEUBLE VAL D'OR »

Woluwe-Saint-Lambert,
avenue de la Charmille, 20 Boîte 1.

Statuts de copropriété

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
"IMMEUBLE VAL D'OR"
ayant son siège à Woluwe-Saint-Lambert,
avenue de la Charmille, 20 Boîte 1.

Statuts originaires dressés par le notaire Daniel Gérard, ayant résidé à Bruxelles, le 25 octobre 1972, transcrits au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 29 novembre 1972, volume 4524, numéro 4.

Modifiés suivant :

- acte reçu par le notaire Daniel Gérard, ayant résidé à Bruxelles, le 11 février 1974 ;

- acte reçu par le même notaire, le 19 décembre 1977, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles ;

- acte reçu par le notaire Pierre Van den Eynde, à Saint-Josse-ten-Noode.

TITRE I - ACTE DE BASE - VAL D'OR

SECTION I - ACTE DE BASE.

Les Entreprises Amelinckx, société comparante, a requis le notaire soussigné d'acter authentiquement sa volonté de placer les blocs I et II du complex Val d'Or sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577 bis du Code Civil.

Cet immeuble se trouve ainsi diviséé en fonds distincts ayant chacun comme accessoire inséparable un certain nombre de quotités dans le terrain, formant les parties communes générales, et dans les parties communes particulières au bloc I et au bloc II.

CHAPITRE I - GENERALITES.

Article 1.- Acte de base - Cahiers des charges - Règlement de copropriété - Traduction.

N.□. Le présent acte de base comprenant le cahier des charges, le cahier des charges particulier, le règlement de copropriété et les plans précis, constitue avec le compromis, l'acte authentique de vente et le descriptif des travaux, la loi des parties.

b) En cas de contradiction ou d'incompatibilité entre l'une des stipulations des documents susvisés, la stipulation du compromis ou de l'acte authentique de vente, doit l'emporter.

c) Il est toutefois expressément convenu que toute clause de l'acte de base, du cahier des charges, du règlement général de copropriété, du compromis, de l'acte authentique de vente, qui serait contraire aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction et de l'Arrêté Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un portant exécution des articles 7, 8 et 12 de cette loi, est réputée non écrite pour autant que les conventions entre parties tombent sous l'application de cette loi.

d) Une traduction en langue néerlandaise du présent acte de base sera établie ; en cas de divergence entre le texte français et le texte néerlandais, le texte français prévaudra.

Article 2.- Réserve de mitoyenneté.

Amelinckx se réserve, à son seul profit et sans indemnité, le droit de percevoir, les prix des reprises de mitoyenneté par des propriétaires voisins.

Ce droit emporte ceux d'effectuer le mesurage, d'estimer le prix de la reprise, d'en donner valable quittance et de poursuivre toute action judiciaire y relative.

Ce droit n'entraîne pour Amelinckx aucune obligation d'intervenir dans l'entretien, la protection, la réparation ou la reconstruction des murs mitoyens, sous réserve de l'application de la garantie décennale.

Article 3.- Eventuelles cessions gratuites de terrain.

L'immeuble est construit sur le terrain tel qu'il est décrit dans le présent acte de base.

L'établissement d'une zone de recul ou l'aménagement de la voirie ou d'une zone verte ou toute autre considération peuvent amener Amelinkx à devoir prendre vis-à-vis des autorités publiques certaines dispositions relatives à une partie des terrains.

Dans ce cas, par le seul fait de leur acquisition, les acheteurs donnent mandat irrévocable à Amelinckx pour aliéner à titre gratuit ou onéreux, échanger, donner à bail ou en jouissance gratuite, grever à titre onéreux ou gratuit d'un droit réel quelconque partie du dit terrain en faveur des dites autorités publiques.

Ce mandat irrévocable implique le droit pour Amelinckx de stipuler toutes les conditions jugées utiles, de passer tous actes nécessaires, de signer toutes pièces, plans, cahier des charges et autres documents en rapport avec l'acte à conclure, d'encaisser toutes sommes et donner valable quittance, de donner toute procuration avec pouvoir de substitution, de donner mainlevée de toute hypothèque, et caetera …, le tout au nom et pour compte des acquéreurs.

Article 4.- Servitudes.

N.□. CONDITIONS GENERALES

Les lots privatifs et leurs quotités dans les parties communes (constructions et terrain) sont vendus aux acquéreurs avec le bénéfice ou la charge de toutes les servitudes qui peuvent y être inhérentes, actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais le tout à leurs frais, risques et

périls, sans intervention de Amelinckx ni recours contre lui.

B. CONDITIONS SPECIALES.

§ 1. Reprises de titres de propriété antérieurs.

N.□. L'acte reçu par Maître Daniel GERARD soussigné le vingt-huit août mil neuf cent septante dont il sera question à l'origine de propriété ci-après, portant vente à Amelinckx d'une parcelle de terrain à proximité de la rue Théodore Decuyper d'une superficie d'après mesurage de deux hectares dix-sept ares cinquante-six centiares vingt-huit dixmilliares comporte ce qui suit ici textuellement reproduit :

« A titre de propriété antérieure, étant un acte reçu par Maître Gérard Indekeu, le vingt-cinq février mil neuf cent trente-huit mentionne ce qui suit ici littéralement reproduit :

« Les acquéreurs s'interdisent pour eux et leurs ayants droit d'établir sur le terrain vendu toute usine ou atelier incommode et en général tout établissement de nature à déprécier les propriétés voisines.

Cette interdiction constitue une servitude au profit des terrains dont la venderesse est propriétaire dans la commune où se trouve le terrain vendu.

B. Remblai.

Le bien vendu devant être remblayé, et caetera ... (n'intéresse pas).

§ 3. Servitudes.

N.□. La société anonyme Etrimo s'interdit d'édifier dans le bloc 3 - Pavillon 10 à 14 sur le terrain voisin lui appartenant au Parc Schuman plus de quatorze étages ; les constructions projetées par Etrimo ne pourront dépasser le prolongement de l'alignement de la façade Est du Bâtiment le plus proche qui sera édifié par la société acquéreur sur le terrain présentement acquis par elle.

Toute modification de l'implantation des bâtiments, au rang des minutes du notaire soussigné et dont question ci-avant, ne pourra se faire que du commun accord de toutes les parties aux présentes.

Cette interdiction constitue une servitude au profit du bien vendu-fonds dominant à charge du terrain voisin appartenant à la société anonyme Etrimo-Fonds servant.

2. La même interdiction vaut pour les constructions à édifier par les Entreprises Amelinckx sur le terrain présentement acquis.

Cette interdiction constitue une servitude grevant le bien vendu - fonds servant - au profit du terrain voisin appartenant à Etrimo - fonds dominant ».

§ 4. Obligations des Entreprises Amelinckx concernant la construction de garages.

Les Entreprises Amelinckx s'engagent à construire sur le terrain présentement acquis à l'endroit figuré approximativement au plan annexé à l'acte de dépôt reçu par le notaire soussigné ce jour antérieurement aux présentes ou il est délimité par les lettres UVWXYZ deux niveaux de parkings au sous-sol, contenant environ deux cents garages ; en outre sur le restant du terrain présentement acquis environ cent soixante emplacements de parkings en plein air.

La vente des dits garages et emplacements sera possible à tous tiers. Cette possibilité sera reprise dans tous les actes de base à établir par les Entreprises Amelinckx concernant le terrain présentement acquis. Et caetera … (n'intéresse pas). »

« 2. L'acte reçu par Maître Daniel GERARD soussigné et Maître Yvan Delbecque, notaire résidant à Woluwe-Saint-Lambert, le vingt-huit juin mil neuf cent septante-deux, dont il sera question à l'origine de propriété ci-après, portant vente à Amelinckx d'une parcelle de terrain cadastrée section A partie du numéro 142^{E} d'une superficie d'après mesurage de onze ares nonante-six centiares à proximité de la rue Théodore Decuyper, comporte ce qui suit, ici textuellement reproduit :

« Un titre de propriété antérieur reçu par Maître Georges Huygens les douze mai et onze juin mil neuf cent vingt-neuf contient ce qui suit :

« Servitudes. Le lot dix-huit a accès à la rue Théodore Decuyper par un chemin de décharge.

Ces chemins de décharge sont renseignés par le Géomètre au plan demeuré ci-annexé.

Relativement à ces chemins de décharge, les acquéreurs seront soumis aux droits et obligations des vendeurs sans recours possible contre eux de quelque chef que cela puisse être ».

Les copropriétaires et titulaires d'un droit réel ou de jouissance dans l'immeuble sont subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations résultant

pour Amelinkx des stipulations ci-avant reproduites, sans intervention d'Amelinckx ni recours contre lui.

§ 2. Accès au chantier - Voirie provisoire.

En attendant la création des voiries projetées, à l'intersection desquelles se trouvent les blocs I et II de l'immeuble Val d'Or, l'accès au chantier de ces blocs se fait sur une voirie provisoire établie sur des parcelles de terrain appartenant à la société anonyme sous concordat judiciaire ETRIMO à Bruxelles et à la Fabrique d'Eglise Saint Jean-Baptiste au Béguinage à Bruxelles.

Amelinckx a obtenu l'autorisation de ces deux propriétaires respectivement en date du huit mai et du neuf juin mil neuf cent septante-deux.

Demeureront ci-annexés le plan dressé par Monsieur le Géomètre Timmermans sur lequel est figurée cette voirie provisoire et photocopie des deux autorisations susvantées.

§ 3. Servitude de passage pour piétons.

La vente des garages étant possible à des tiers, comme il est dit ci-avant au titre « Conditions spéciales », l'accès éventuel des piétons aux garages et inversément se fera exclusivement par le chemin piétonnier réservé à cette fin et figuré au plan d'implantation numéro 3.1.1.

C. CANALISATIONS

Toutes les conduites d'eau, de gaz et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuations, les éventuelles aérations et de façon générale, toutes les canalisations - rien excepté ni réservé - peuvent être placées dans les parties communes, dans les appartements, les éventuelles chambres de réserve, les caves à provision, les éventuels garages et dans les lots privatifs, quels qu'ils soient, de la façon à déterminer librement par Amelinckx. Il en est de même pour toutes canalisations nécessaires et/ou indispensables à cet égard.

Les acquéreurs ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leur lot pour permettre tous les travaux qui seraient nécessaires à ces conduites, tuyaux ou canalisations.

D. ABRIS

Suivant les prescriptions éventuelles des autorités publiques, les caves et les passages communs indiqués aux plans en annexe pourront être utilisés comme tels dans les conditions et circonstances définies par les autorités publiques.

Ces caves et passages pourront donc être grevés de cette servitude sans aucune indemnité quelle qu'elle soit au profit des acquéreurs propriétaires de ces caves, sans recours contre Amelinckx.

E. CABINES A HAUTE TENSION - CABINES DE DETENTE POUR LE GAZ.

Si la compagnie distributrice d'électricité ou du gaz exigeait l'installation dans l'immeuble ou sur le terrain lui appartenant d'un appareillage de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente de pression pour le gaz, Amelinckx reçoit mandat irrévocable des acquéreurs de négocier en leur nom et pour leur compte toutes conditions se rapportant à l'établissement de ces appareils et de passer tous actes quels qu'ils soient à cet effet.

Les locaux où les dits appareils de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente pour le gaz seraient éventuellement installés, appartiennent aux parties communes de l'immeuble, mais ne peuvent être utilisés par les acquéreurs individuellement.

Seules les compagnies distributrices d'électricité et de gaz y auront accès, toujours et à tout moment quelconque.

Le contenu de ce local, c'est-à-dire tous installations et matériels en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension et la détente de pression pour le gaz restent la propriété exclusive de la société distributrice qui en aura également l'entretien de même que celui du local à sa charge.

Au cas où les sociétés distributrices d'électricité ou de gaz procèderaient à l'achat d'un droit quelconque, l'entrepreneur en recevra le prix à son propre avantage sans qu'aucun décompte avec la communauté ou les copropriétaires de lots privatifs, individuellement, ne doive être fait à ce sujet.

Article 5. - Choses privatives

Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Ainsi, sont privatifs, sans que la liste ci-dessous soit limitative, les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels :

- Les planchers, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement.

- Le revêtement des murs et le plafonnage avec décorations.
- Les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les éventuels volets et/ou persiennes.
- Les murs et cloisons intérieurs, à l'exclusion des gros murs, voiles, colonnes et poutres en béton.
- Les revêtements et le garde-corps des balcons et de toutes terrasses, y compris celles construites sur le toit.
- Les portes palières, les portes intérieurs, les portes de dépendances privatives au sous-sol.
- Les menuiseries et quincailleries.
- Les installations sanitaires et de chauffage desservant le lot.
- Les installations du parlophone et de l'ouvre-porte.
- Les canalisations d'eau froide et chaude, de gaz et d'électricité, de chauffage à l'usage exclusif d'un lot dans leur section se trouvant dans le lot desservi.
- Les compteurs à l'usage d'un seul lot.

Sont également privatifs, les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :

- Les sonneries aux portes d'entrée des appartements.
- Les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun.

Sauf les parties de ces éléments qui seraient à l'usage commun.

Article 6 - Choses communes

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux, et notamment, sans que la liste ci-dessous soit limitative :

- Le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs, l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis.
- Les revêtements et la décoration des façades.
- Les échelles ou escaliers de secours.
- Le gros œuvre des terrasses, balcons et des aires d'accès aux garages.
- Les accès à l'immeuble, y compris les accès aux garages, aux cours intérieures, en ce compris les portes et clôtures de ces accès.
- Les gaines et têtes de cheminées.
- Les gitages.
- Les toitures de l'immeuble, des garages ou des dépendances avec leur recouvrement et les tuyaux de descente.

- Le réseau général d'égouts, les fosses, les canalisations de gaz, eau, électricité, de téléphone, de radio, de télévision.
- L'installation de chauffage, d'eau chaude, de tous les accessoires.
- Les cages d'escaliers.
- L'installation complète des ascenseurs avec leurs accessoires et la trémie desservant les appartements aux étages.
- Antenne de radio et de télévision.
- Les locaux éventuels pour voitures d'enfants et vélos.
- Les emplacements pour compteurs.
- La conciergerie.
- Les parlophones, ouvre-portes et sonneries à l'entrée commune dans leur partie à usage commun.
- Toutes les parties de l'immeuble abritant ou desservant les installations de l'immeuble qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un seul lot.

Le terrain bâti et non bâti constituent les parties communes générales ; il leur est attribué vingt mille quotités. Les autres éléments des choses communes constituent les parties communes particulières aux blocs I et II du complexe Val d'Or ; il leur est attribué respectivement neuf mille neuf cent nonante-cinq quotités pour le bloc I et dix mille cinq quotités pour le bloc II.

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DU BIEN ET ORIGINE DE PROPRIETE.

I. Description du bien - Commune de Woluwe-Saint-Lambert.

Immeuble à appartements dénommé « Val d'Or » comprenant les blocs I et II en voie d'édification sur un terrain sis à proximité du Clos des Peupliers et de la rue Théodore Decuyper, à l'intersection de deux voiries projetées dont l'une opérant la liaison du Boulevard de la Woluwe et de l'autorouteE5 contenant en superficie d'après titre deux hectares vingt-neuf ares cinquante-deux centiares vingt-huit dixmilliares cadastrée ou l'ayant été section A partie des numéros 143/2/b - 144 b et 142 C, tenant ou ayant tenu aux artères projetées et le Parc Schuman.

PROCES-VERBAL DE MESURAGE - PLAN

Tel que le dit terrain se trouve décrit et figuré aux procès-verbaux de mesurage avec plan dressés par Monsieur Max Hanotiau Géomètre Expert Immobilier à Woluwe-Saint-

Pierre l'un le vingt-sept août mil neuf cent septante et l'autre le sept avril mil neuf cent septante et l'autre le sept avril mil neuf cent septante-deux, dont l'original est demeuré annexé à chacun des titres de propriété de la société comparante dont il sera question à l'origine de propriété qui suit.

II. Origine de propriété

La société comparante « Entreprises Amelinckx » est propriétaire du terrain sur lequel elle a entrepris l'édification de l'immeuble Val d'Or Bloc I pour l'avoir acquis aux termes de deux actes reçus par le notaire soussigné, savoir :

- L'un le vingt-huit août mil neuf cent septante transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix septembre suivant, volume 4223 numéro 3, de la société anonyme dénommée « SOCIETE DE PROMOTION POUR L'AMENAGEMENT DU QUARTIER DU FORUM », établie à Woluwe-Saint-Pierre, pour une contenance de deux hectares dix-sept ares cinquante-six centiares vingt-huit dixmilliares ;
- L'autre à l'intervention de Maître Yvan Delbecque, Notaire à Woluwe-Saint-Lambert le vingt-huit juin mil neuf cent septante-deux, transcrit au même bureau des hypothèques le vingt juillet suivant, volume 4481 numéro 2 pour une superficie de onze ares nonante-six centiares.

La « Société de Promotion pour l'Aménagement du Quartier du Forum » était propriétaire du bien pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de Monsieur Cyrille Joseph Vanpachtenbeke, industriel, et son épouse Madame Annaïs Marie De Sutter, sans profession à Woluwe-Saint-Lambert, aux termes d'un acte reçu par le notaire Gerard soussigné le vingt mars mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le trois avril suivant, volume 3989 numéro 8.

Monsieur et Madame Vanpachtebeke-De Sutter étaient propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis sous plus grande contenance :

- Partie étant la parcelle cadastrée numéro 144/b, de Madame Marie Christine Jeanne Pauline Desmedt, sans profession, épouse de Monsieur Marie Armand Gabriel Jacques Langlois de Rubercy à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par Maître Edmond Ingeveld, Notaire à Ixelles, le quatre février mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix février suivant, volume 1211 numéro 11.

Madame Langlois de Rubercy-Desmedt en était propriétaire pour lui être attribué avec d'autres aux termes d'un acte de partage dressé par Maîtres Guy Mourlon Beernaert, Edmond Ingeveld, et Jean-Pierre Jacobs, Notaires Résidant respectivement à Bruxelles, à Ixelles et à Bruxelles, le neuf novembre mil neuf cent quarante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-deux janvier suivant, volume 811 numéro 1.

Originairement, le dit bien appartenait depuis avant mil neuf cent trente à Mademoiselle Jeanne Marie Anna Barbe De Groef, sans profession, à Watermaal-Boitsfort.

Mademoiselle Jeanne De Groef est décédée à Watermael-Boitsfort le deux décembre mil neuf cent quarante-sept, sans avoir laissé d'héritiers réservataires ni ascendants ni descendants.

Aux termes de son testament et codicile olographe en date du vingt-six septembree mil neuf cent trente-neuf et du vingt-quatre février mil neuf cent quarante-cinq, déposés au rang des minutes de Maître Ingeveld, notaire à Ixelles, le dix-sept décembre mil neuf cent quarante-sept, Mademoiselle De Groef a institué pour ses légataires universels Madame Langlois de Rubercy-Desmedt, et autres, étant les comparants à l'acte de partage susmentionné.

Aux termes d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles le vingt-sept janvier mil neuf cent quarante-huit, les légataires universels ont été envoyés en possession des biens dépendant de la succession de Mademoiselle De Groef.

- Partie, étant la parcelle cadastrée numéro 143/b2, de Mademoiselle Jeanne Degroef prénommée, aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard Indekeu, Notaire à Bruxelles le vingt-cinq février mil neuf cent trente-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt et un mars suivant, volume 2222 numéro 7.

L'acquisition du vingt-huit juin mil neuf cent septante-deux a été faite de Madame Maria Elisabeth Verdeyen, sans profession, veuve de Monsieur Joannes Vanderveken et de Monsieur Louis Vanderveken, carossier, et de Madame Anna Louise Vanderveken, sans profession, tous trois à Woluwe-Saint-Lambert.

Originairement, le bien avec une parcelle voisine tombant dans l'assiette du Boulevard de liaison projeté (d'une superficie de cinq ares trois centiares) appartenaient aux époux Joannes Vanderveken, agriculteur - Maria Verdeyen, sans profession à Woluwe-Saint-Lambert, pour l'avoir acquis en adjudication définitive le onze juin

mil neuf cent vingt-neuf dressé par Maître Georges Huygens, Notaire à Auderghem à la requête de Monsieur François Timmermans et consorts à Woluwe-Saint-Lambert, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq août mil neuf cent vingt-neuf, volume 1316 numéro 6.

Les époux Vanderveken-Verdeyen étaient mariés sous le régime de la communauté des biens réduite aux acquêts en vertu de leur contrat de mariage reçu par le notaire De Cock à Woluwe-Saint-Lambert le trente et un mai mil neuf cent dix contenant donation d'un quart en pleine propriété et un quart en usufruit.

Monsieur Joannes Vanderveken est décédé à Woluwe-Saint-Lambert le premier novembre mil neuf cent trente-neuf laissant comme seuls héritiers légaux ses deux enfants prénommés, Monsieur Louis Vanderveken et Madame Anna Vanderveken, sous réserve du quart en pleine propriété et du quart en usufruit revenant à son épouse survivante en vertu de la donation dans son contrat de mariage dont question ci-avant.

CHAPITRE III - PLANS DE L'IMMEUBLE

Les Entreprises Amelinckx, société comparante, ont fait établir les plans de l'immeuble dont les exemplaires, conformes à ceux qui ont été soumis aux services de l'urbanisme et autres autorités compétentes sont groupés en un recueil qui demeurera ci-annexé après avoir été signé « ne varietur » par le représentant des Entreprises Amelinckx et nous, Notaire.

Les plans renseignent les descriptions suivantes :

BLOC I

- plan numéro 2 : plan des garages (premier sous-sol) (3.2.1.)
- plan numéro 4 : plan du sous-sol (caves) (3.4.1.)
- plan numéro 5 : plan du rez-de-chaussée (3.5.1.)
- plan numéro 6 : plan de l'étage-type (du premier au quatorzième étage) (3.6.1.)
- plan numéro 7 : plan l'étage technique (quinzième étage en recul) (3.7.1.)

BLOC II

- plan numéro 3 : plan des garages (deuxième sous-sol) (3.3.1.)
- plan numéro 8 : plan du sous-sol (caves) (3.8.0.)

- plan numéro 9 : plan du rez-de-chaussée (3.9.0.)
- plan numéro 10 : plan de l'étage type (du premier au quatorzième étage) (3.10.0.)
- plan numéro 11 : plan de l'étage technique (quinzième étage en recul) (3.11.0.)

Le plan numéro 1 - plan d'implantation des blocs et des parkings à ciel ouvert (3.1.1.) est annexé à titre indicatif en ce qui concerne les zones de parking, les accès divers, les zones vertes et/ou pelouses et les niveaux.

CHAPITRE IV - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

I. GENERALITES

L'immeuble fait partie d'un complexe dénommé « Val d'Or » comprenant deux blocs d'appartements (Blocs I - II).

Ce complexe est situé à Woluwe-Saint-Lambert, Quartier Val d'Or à l'angle d'un boulevard projeté assumant la liaison E5 - boulevard de la Woluwe et d'une rue projetée reliant le boulevard projeté au Clos des Peupliers.

L'immeuble comprend :

BLOC I.

- Un sous-sol de garage sous les jardins, sur le côté et à l'arrière de l'immeuble communiquant avec le sous-sol du bloc I.
- Un sous-sol.
- Un rez-de-chaussée.
- Quatorze étages type.
- Un étage en recul dénommé étage technique.

BLOC II.

- Un deuxième sous-sol de garage sous les jardins, sur le côté gauche de l'immeuble communiquant avec le sous-sol du bloc II.
- Un sous-sol.
- Un rez-de-chaussée.
- Quatorze étages type.
- Un étage en recul dénommé étage technique.

Chacun des locaux privatifs comprend :

a) En propriété privative et exclusive :
Un certain nombre de locaux ci-après détaillés.

b) En copropriété et indivision forcée :

- Un certain nombre de quotités dans les parties communes particulières au bloc tel que figurant au tableau ci-après.
- Le même nombre de quotités dans les parties communes générales dont le terrain du complexe Val d'Or.

II. Description détaillée par niveau.

Préalablement à la description détaillée de l'immeuble, il y a lieu de faire observer que la localisation des appartements se fera par rapport à une personne se trouvant sur les accès vers les portes d'entrée de l'immeuble, en regardant celui-ci.

Sont parties communes d'une manière générale, le terrain et toutes les parties communes et éléments indiqués comme communs à l'acte de base et notamment dans les locaux parties et éléments affectés à l'usage commun ou à l'utilisation commune des copropriétaires pour autant qu'ils existent.

B L O C I.

1. Sous-sols - premier sous-sol - garages (plan 3.2.1)

a) Parties communes

- Rampes d'accès vers les garages
- Aires de roulage
- Tunnel piétons vers les caves du bloc I.
- Cages d'escaliers vers deuxième sous-sol et parc.

b) Parties privatives

- Soixante-trois garages pour une voiture dénommés garages Box en abrégé GB, numérotés GB 13, GB 14, GB 15, GB 16, GB 17, GB 18, GB 19, GB 20, GB 21, GB 22, GB 23, GB 24, GB 25, GB 26, GB 27, GB 32, GB 33, GB 34, GB 35, GB 36, GB 37, GB 38, GB 39, GB 40, GB 41, GB 42, GB 43, GB 44, GB 45, GB 50, GB 51, GB 52, GB 53, GB 54, GB 55, GB 56, GB 81, GB 82, GB 83, GB 84, GB 85, GB 86, GB 87, GB 88, GB 89, GB 90, GB 91, GB 92, GB 93, GB 94, GB 95, GB 96, GB 97, GB 98, GB 99, GB 100, GB 101, GB 102, GB 103, GB 104, GB 105, GB 106, GB 107.
- Cinquante-six garages pour deux voitures dénommés garages Box en abrégé GB, numérotés GB 1-GB 2, GB 3-GB 4, GB 5-GB 6, GB 7-GB 8, GB 9-GB 10, GB 11-GB 12, GB 28-GB 29, GB 30-GB 31, GB 46-GB 47, GB 48-GB 49, GB 57-GB 58, GB 59-GB 60, GB 61-GB 62, GB 63-GB 64, GB 65-GB 66, GB 67-GB 68, GB 69-GB 70, GB 71-GB 72, GB 73-GB 74, GB 75-GB 76, GB

77-GB 78, GB 79-GB 80, GB 108-GB 109, GB 110-GB 111, GB 112-GB 113, GB 114-GB 115, GB 116-GB 117, GB 118-GB 119.

- Sous-sol caves (plan 3.4.1)

a) Parties communes

- Trémies des ascenseurs et ascenseurs.
- Divers sas et dégagement vers les caves
- Divers aéras.
- Cages d'escaliers vers le rez-de-chaussée
- Local chaufferie avec accessoires
- local containers
- local vélos
- local cabine haute tension
- local détente gaz (pour les deux blocs)
- locaux vide-poubelles
- cave concierge numérotée 184
- emplacement compteurs électricité
- emplacement compteurs gaz
- arrivée d'eau
- tunnel vers le premier sous-sol parkings
- rampe d'accès, vélos, containers, matériels de chaufferie, de gaz et d'électricité.

b) Parties privatives

N.□. cent quatre-vingt-trois caves numérotées de 1 à 183.

N.□. Rez-de-chaussée (plan 3.5.1)

a) Parties communes

- Hall d'entrée 1 avec sas et emplacement pour boîtes aux lettres.
- Dégagements et sas vers les ascenseurs 1a, 1b, 1c et vers les appartements.
- Trémies d'ascenseurs et les cages des ascenseurs 1a, 1b, 1c, cage d'escaliers 1 vers le sous-sol et les étages de la colonne de gauche de l'immeuble.
- Local pour voitures d'enfants tenant aux halls d'entrée 1 et 2.
- Conciergerie comprenant : 2 halls dont un avec armoire et débarras, living, cuisine, avec accès vide-poubelles, 2 chambres à coucher, salle de bains avec W.C. et 2 terrasses, accessibles l'une par le living et l'autre par chambre 1 ;
- Hall d'entrée 2 avec sas et emplacement pour boîtes aux lettres ;
- Emplacement compteurs électricité ;

- Emplacement compteurs gaz ;
- Emplacement incendie ;
- Dégagements et sas vers les ascenseurs 2a, 2b, 2c ;
- Cage d'escaliers 2 vers le sous-sol et les étages de la colonne de droite de l'immeuble.

b) Parties privatives.

N.□. Un appartement du type A sis côté avant à l'extrême gauche de l'immeuble dans l'aile gauche comprenant hall avec armoire, living, cuisine avec accès vide-poubelles, terrasses accessible par living et cuisine, trois chambres, salle de bains avec water-closet, water-closet.

2) Un appartement du type B sis côté arrière à l'extrême gauche dans l'aile de l'immeuble, comprenant hall avec accès vide-poubelles et armoire, cuisine, une chambre avec armoire, terrasse accessible par le living, salle de bains, water-closet (pas de conduit de fumée), living.

3) Un appartement du type C sis côté arrière au centre dans l'aile gauche de l'immeuble, comprenant hall avec accès vide-poubelles, placard, living avec coin à dormir, cuisine, salle de bains avec water-closet (pas de conduit de fumée), terrasse, accessible par le living.

4) Un appartement du type D sis côté arrière à droite dans l'aile gauche dans l'immeuble, comprenant hall, living avec coin à dormir avec armoire, cuisine, douche avec water-closet et accès vide-poubelles, terrasse accessible par le living (pas de conduit de fumée).

5) Un appartement du type I sis côté arrière à gauche de l'aile droite de l'immeuble comprenant living, deux chambres dont chambre 2 avec placard, hall avec armoires, cuisine avec accès vide-poubelles, salle de bains, water-closet, terrasse accessible par le living.

6) Un appartement du type J sis côté arrière à l'extrême droite de l'aile droite de l'immeuble comprenant hall avec placard, deux chambres, living, cuisine avec accès vide-poubelles, salle de bains, water-closet, une terrasse accessible par le living et la cuisine.

7) Un appartement du type K sis côté avant à l'extrême droite de l'aile droite de l'immeuble comprenant hall avec placards, cuisine avec accès vide-poubelles, trois chambres, salle de bains avec water-closet, water-closet, deux terrasses accessibles l'une par la cuisine et le living, l'autre par le living.

8) Un appartement du type L sis côté avant à gauche dans l'aile droite de l'immeuble comprenant hall avec accès

vide-poubelles, living avec coin à dormir et armoire, salle de bains avec water-closet, terrasse accessible par le living (pas de conduit de fumée).

9) Un appartement du type F sis côté avant à droite dans l'aile gauche de l'immeuble comprenant hall avec accès vide-poubelles, living avec coin à dormir et armoire, cuisine, terrasse accessible par le living, salle de bains avec water-closet, pas de conduit de fumée.

3. Etage type (du premier au quatorzième étage
N.. (plan 3.6.1)

a) Parties communes.

- Trémies des ascenseurs 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 2c ;
- Cage d'escaliers aile gauche ;
- Cage d'escaliers aile droite ;
- Divers sas ;
- Divers emplacements compteurs électricité, compteurs gaz, incendie.

b) Parties privatives.

N.. Un appartement du type A sis côté avant à l'extrême gauche de l'immeuble dans l'aile gauche comprenant hall avec armoire, cuisine avec accès vide-poubelles, living, trois chambres, salle de bains avec water-closet, water-closet, terrasse accessible par chambre 1, la cuisine et le living.

2) Un appartement du type B sis côté arrière à l'extrême gauche dans l'aile gauche de l'immeuble comprenant hall avec accès vide-poubelles et armoire, living, cuisine, une chambre avec placard, terrasse accessible par le living et le cuisine, salle de bains et water-closet (pas de conduit de fumée).

3) Un appartement du type C sis côté arrière au centre dans l'aile gauche de l'immeuble comprenant hall avec accès vide-poubelles, placard, living avec coin à dormir, cuisine, salle de bains avec water-closet (pas de conduit de fumée), terrasse accessible par le living.

4) Un appartement du type D sis côté arrière à droite dans l'aile gauche de l'immeuble comprenant hall avec armoire, living, deux chambres, cuisine avec accès vide-poubelles, salle de bains et water-closet, terrasse accessible par la chambre 1, cuisine et le living.

5) Un appartement du type H sis côté arrière à gauche dans l'aile droite de l'immeuble comprenant hall avec

armoire, cuisine avec accès vide-poubelles, une chambre, living, salle de bains et water-closet, terrasse accessible par le living et la cuisine.

6) Un appartement du type I sis côté arrière au centre dans l'aile droite de l'immeuble comprenant hall avec armoire, cuisine avec accès vide-poubelles, un living, une chambre, salle de bains et water-closet, terrasse accessible par la cuisine et le living.

7) Un appartement du type J sis côté arrière à l'extrême droite, dans l'aile droite de l'immeuble comprenant hall avec placard, cuisine avec accès vide-poubelles, living, deux chambres, salle de bains et water-closet, deux terrasses accessibles l'une par le living et par la cuisine, l'autre par la chambre 1.

8) Un appartement du type K sis côté avant à l'extrême droite, dans l'aile droite de l'immeuble comprenant hall avec armoire, cuisine avec accès vide-poubelles, living, trois chambres, salle de bains avec water-closet, water-closet, deux terrasses accessibles l'une par la chambre 1 et le living, l'autre par le living et la cuisine.

9) Un appartement du type L sis côté avant au centre dans l'aile droite de l'immeuble comprenant hall avec armoire et débarras, cuisine avec accès vide-poubelles, deux chambres, salle de bains et water-closet, living, terrasse accessible par la chambre 1, cuisine et living.

10) Un appartement du type G sis côté avant et côté arrière à gauche dans l'aile droite de l'immeuble comprenant hall avec armoires, cuisine avec accès vide-poubelles, deux chambres, living, salle de bains et water-closet, deux terrasses, l'une accessible par la chambre 1, l'autre par le living et la cuisine.

11) Un appartement du type E sis côté avant et côté arrière à droite dans l'aile gauche de l'immeuble comprenant hall avec armoire, cuisine avec accès vide-poubelles, deux chambres, living, salle de bains et water-closet, deux terrasses, l'une accessible par la chambre 1, l'autre par le living et la cuisine.

12) Un appartement du type F sis côté avant au centre dans l'aile gauche de l'immeuble comprenant hall avec armoire, cuisine avec accès vide-poubelles, deux chambres, living, salle de bains et water-closet, terrasse accessible par la cuisine et le living et la chambre 1.

Il est fait observer que :

N.. pour l'appartement du type H, une variante est possible, le transformant en appartement de type H

comprenant hall avec armoire, living, cuisine avec accès vide-poubelles, deux chambres, salle de bains et water-closet, terrasse accessible par living et cuisine ;

2) pour l'appartement du type I une variante est possible, le transformant en appartement du type N comprenant hall avec armoire, et accès vide-poubelles, cuisine, living, avec coin à dormir et placard, salle de bains, avec water-closet, terrasse accessible par la cuisine et le living.

4. Etage technique (quinzième en recul)
(plan 3.7.0.)

a) Parties communes.

- Cage d'escaliers aile gauche ;
- Cage d'escaliers aile droite ;
- Locaux machinerie des ascenseurs 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 2c ;
- Divers emplacements compteurs électricité, compteurs gaz, incendie et Télévision ;
- Divers dégagements et sas ;
- Toiture inaccessible sauf entretien, secours et déménagements.

b) Parties privatives.

N.. Un appartement du type A sis côté avant et côté arrière à l'extrême gauche de l'immeuble dans l'ail gauche comprenant hall avec armoire, débarras, living, cuisine, avec accès vide-poubelles, une chambre avec armoire, salle de bains, water-closet, terrasse accessible par le living.

2) Un appartement du type D sis côté arrière à droite dans l'aile gauche de l'immeuble comprenant hall avec armoire et débarras, cuisine avec accès vide-poubelles, living avec coin à dormir, salle de bains, water-closet, terrasse accessible par le living (pas de conduit de fumée).

3) Un appartement du type H sis côté arrière à gauche dans l'aile droite de l'immeuble comprenant hall, cuisine avec accès vide-poubelles, living, avec armoire, coin à dormir, salle de bains avec water-closet, terrasse accessible par le living (pas de conduit de fumée).

4) Un appartement du type I sis côté arrière et côté avant à l'extrême droite dans l'aile droite de l'immeuble comprenant hall avec armoire, water-closet, living, salle

de bains, deux chambres, dont la chambre 2 avec armoire, la chambre 1 avec dressing, deux terrasses, l'une accessible par le living, l'autre par la chambre 1, un débarras accessible par terrasse de la chambre 1.

5) Un appartement du type L sis côté avant à gauche dans l'aile droite de l'immeuble comprenant hall avec armoires, water-closet, cuisine avec accès vide-poubelles, living, coin à dormir et débarras, salle de bains, terrasse accessible par le living (pas de conduit de fumée).

6) Un appartement du type F sis côté avant à droite dans l'aile gauche de l'immeuble comprenant hall, living, coin à dormir, salle de bains avec water-closet, débarras, cuisine avec accès vide-poubelles, dressing, terrasse accessible par le living (pas de conduit de fumée).

B L O C II.

1. Sous-sols - deuxième sous-sol - garages (plan 3.3.1.)

a) Parties privatives

- Rampes d'accès vers les garages ;
- Aires de roulage ;
- Tunnel piétons vers caves du bloc II ;
- Cages d'escaliers vers le premier sous-sol ;
- local motos.

b) Parties privatives

- Soixante-six garages pour une voiture dénommés Garages Box, en abrégé GB, numérotés
  GB 132, GB 133, GB 134, GB 135, GB 136, GB 137, GB 138, GB 139, GB 140, GB 141, GB 142, GB 143, GB 144, GB 145, GB 146, GB 149, GB 150, GB 151, GB 152, GB 153, GB 154, GB 155, GB 156, GB 157, GB 158, GB 159, GB 160, GB 161, GB 162, GB 163, GB 168, GB 169, GB 170, GB 171, GB 172, GB 173, GB 174, GB 199, GB 200, GB 201, GB 202, GB 203, GB 204, GB 205, GB 206, GB 207, GB 208, GB 209, GB 210, GB 211, GB 212, GB 213, GB 214, GB 215, GB 216, GB 217, GB 218, GB 219, GB 220, GB 221, GB 222, GB 223, GB 224, GB 225, GB 226, GB 241.
- Cinquante-six garages pour deux voitures dénommés Garage Box, en abrégé GB, numérotés
  GB 120- GB 121, GB 122- GB 123, GB 124- GB 125,
  GB 126- GB 127, GB 128- GB 129, GB 130- GB 131,
  GB 147- GB 148, GB 164- GB 165, GB 166- GB 167,
  GB 175- GB 176, GB 177- GB 178, GB 179- GB 180,
  GB 181- GB 182, GB 183- GB 184, GB 185- GB 186,

GB 187- GB 188, GB 189- GB 190, GB 191- GB 192,
GB 193- GB 194, GB 195- GB 196, GB 197- GB 198,
GB 227- GB 228, GB 229- GB 230, GB 231- GB 232,
GB 233- GB 234, GB 235- GB 236, GB 237- GB 238,
GB 239- GB 240.

- Deuxième sous-sol caves (plan 3.8.0.)

a) Parties communes

- Trémies des ascenseurs et ascenseurs ;
- Dégagements vers les caves ;
- Divers sas et divers aéras ;
- Cages d'escaliers vers le rez-de-chaussée ;
- Local chaufferie avec accessoires ;
- local containers ;
- local vélos ;
- locaux vide-poubelles ;
- local cabine haute tension ;
- local cabine basse tension ;
- cave concierge numérotée 184 ;
- emplacement compteurs gaz ;
- arrivée d'eau ;
- Tunnel vers second sous-sol parking ;
- Rampe d'accès, vélos, containers, matériel de chaufferie, de gaz, d'électricité ;
- local R.T.T.;

b) Parties privatives

N.. cent quatre-vingt-trois caves numérotées de 1 à 183.

N.. Rez-de-chaussée (plan 3.9.0.)

a) Parties communes

- Hall d'entrée 1 avec sas et emplacement pour boîtes aux lettres.
- Dégagements et sas vers les ascenseurs 1a, 1b, 1c et vers les appartements.
- Trémies d'ascenseurs et les cages des ascenseurs 1a, 1b, 1c, cage d'escaliers 1 vers le sous-sol et les étages de la colonne de gauche de l'immeuble.
- Local pour voitures d'enfants tenant aux halls d'entrée 1 et 2.
- Conciergerie comprenant : deux halls dont un avec armoire et débarras, living, cuisine avec accès vide-poubelles, deux chambres à coucher, salle de bains avec water-closet et deux terrasses accessibles l'une par le living et l'autre par chambre 1 ;

- Hall d'entrée 2 avec sas et emplacement pour boîtes aux lettres ;
- Emplacement compteurs gaz ;
- Emplacement compteurs électricité ;
- Emplacement incendie ;
- Dégagements et sas vers les ascenseurs 2a, 2b, 2c et vers les appartements ;
- Trémies des ascenseurs et les cages des ascenseurs 2a, 2b, 2c
- Cage d'escaliers 2 vers le sous-sol et les étages de la colonne de droite de l'immeuble.

b) Parties privatives.

N.. Un appartement du type M sis côté avant à l'extrême gauche de l'immeuble dans l'aile gauche comprenant hall avec armoire, living, cuisine avec accès vide-poubelles, terrasses accessible par living et la cuisine, trois chambres, salle de bains avec water-closet, water-closet.

2) Un appartement du type N sis côté arrière à l'extrême gauche dans l'aile gauche de l'immeuble, comprenant hall avec accès vide-poubelles et armoire, cuisine, une chambre avec armoire, terrasse accessible par le living, salle de bains, water-closet (pas de conduit de fumée), living.

3) Un appartement du type O sis côté arrière au centre dans l'aile gauche de l'immeuble, comprenant hall avec accès vide-poubelles et armoire, living avec coin à dormir, salle de bains avec water-closet (pas de conduit de fumée), terrasse, accessible par le living.

4) Un appartement du type P sis côté arrière à droite dans l'aile gauche dans l'immeuble, comprenant hall, living avec coin à dormir et armoire, cuisine, douche avec water-closet et accès vide-poubelles, terrasse accessible par le living (pas de conduit de fumée).

5) Un appartement du type U (bureau médical ou toute autre affectation) sis côté arrière à gauche dans l'aile gauche de l'immeuble comprenant bureau médical, sas, salle d'attente, réception, salle de consultations, hall avec armoire et accès vide-poubelles, vestiaire et water-closet, terrasse accessible par la réception (pas de conduit de fumée).

6) Un appartement du type V sis côté arrière à l'extrême droite de l'aile droite de l'immeuble comprenant

hall living, trois chambres, débarras, salle de bains avec water-closet, water-closet, hall, avec armoire, cuisine avec accès vide-poubelles, terrasse accessible par la cuisine et le living.

7) Un appartement du type W sis côté avant à l'extrême droite de l'aile droite de l'immeuble comprenant hall avec armoire, cuisine avec accès vide-poubelles, living, trois chambres, salle de bains avec water-closet, water-closet, deux terrasses accessibles l'une par le living, l'autre par le living et la cuisine.

8) Un appartement du type X sis côté avant à gauche dans l'aile droite de l'immeuble comprenant hall avec armoire, living, avec coin à dormir et armoire, cuisine, salle de bains avec water-closet et accès vide-poubelles, terrasse accessible par le living (pas de conduit de fumée).

9) Un appartement du type R sis côté avant à droite dans l'aile gauche de l'immeuble comprenant hall avec accès vide-poubelles, living avec coin à dormir et armoire, cuisine, salle de bains avec water-closet (pas de conduit de fumée) terrasse accessible par le living.

3.Etage type (du premier au quatorzième étage
N.. (plan 3.6.1)

a) Parties communes.

- Trémies des ascenseurs 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 2c ;
- Cage d'escaliers aile gauche ;
- Cage d'escaliers aile droite ;
- Divers sas ;
- Divers emplacements compteurs électricité, compteurs gaz, incendie.

b) Parties privatives.

N.. Un appartement du type M sis côté avant à l'extrême gauche de l'immeuble dans l'aile gauche comprenant hall avec armoire, cuisine avec accès vide-poubelles, living, trois chambres, salle de bains avec water-closet, water-closet, terrasse accessible par chambre 1, cuisine et living.

2) Un appartement du type N sis côté arrière à l'extrême gauche de l'immeuble dans l'aile gauche comprenant hall avec accès vide-poubelles et armoire, living, cuisine, une chambre avec armoire, terrasse

accessible par le living et la cuisine, salle de bains et water-closet (pas de conduit de fumée).

3) Un appartement du type O sis côté arrière au centre dans l'aile gauche de l'immeuble comprenant hall avec accès vide-poubelles, placard, living avec coin à dormir, cuisine, salle de bains avec water-closet (pas de conduit de fumée), terrasse accessible par le living.

4) Un appartement du type P sis côté arrière à droite dans l'aile gauche de l'immeuble comprenant hall avec armoire, cuisine avec accès vide-poubelles, living, deux chambres, salle de bains et water-closet, terrasse accessible par le living et la cuisine, et la chambre 1.

5) Un appartement du type T sis côté arrière à gauche dans l'aile droite de l'immeuble comprenant hall avec armoire, cuisine avec accès vide-poubelles, living, une chambre, salle de bains et water-closet, terrasse accessible par la cuisine et le living.

6) Un appartement du type U sis côté arrière au centre dans l'aile droite de l'immeuble comprenant hall avec placard et accès vide-poubelles, living avec coin à dormir, cuisine, salle de bains avec water-closet, terrasse accessible par le living, (pas de conduit de fumée).

7) Un appartement du type V sis côté arrière à l'extrême droite dans l'aile droite de l'immeuble, comprenant hall, débarras, living, trois chambres, cuisine avec accès vide-poubelles, salle de bains avec water-closet et water-closet, deux terrasses, l'une accessible par la chambre 1, l'autre par le living et la cuisine.

8) Un appartement du type W sis côté avant à l'extrême droite dans l'aile droite de l'immeuble comprenant hall avec placard, cuisine avec accès vide-poubelles, living, trois chambres, salle de bains avec water-closet, water-closet, deux terrasses l'une accessible par le living et la cuisine, l'autre par la chambre 1 et le living.

9) Un appartement du type X sis côté avant au centre dans l'aile droite de l'immeuble comprenant hall avec placard, living, cuisine avec accès vide-poubelles, deux chambres, salle de bains et water-closet, terrasse accessible par la chambre 1, cuisine et living.

10) Un appartement du type S sis côté avant et côté arrière à gauche dans l'aile droite de l'immeuble comprenant hall avec placards, living, cuisine avec accès vide-poubelles, deux chambres, salle de bains et water-closet, deux terrasses dont l'une accessible par la chambre 1 et l'autre par la cuisine et le living.

11) Un appartement du type Q sis côté avant et côté arrière à droite dans l'aile gauche de l'immeuble comprenant hall avec armoire, living, cuisine avec accès vide-poubelles, salle de bains et water-closet, deux chambres, deux terrasses dont l'une accessible par la chambre 1, l'autre par la cuisine et le living.

12) Un appartement du type R sis côté avant au centre dans l'aile gauche de l'immeuble comprenant hall avec armoire, living, cuisine avec accès vide-poubelles, deux chambres, salle de bains et water-closet, terrasse accessible par le living, la cuisine et la chambre 1.

4. Etage technique (quinzième en recul)
(plan 3.11.0.)

a) Parties communes.

- Cage d'escaliers aile gauche ;
- Cage d'escaliers aile droite ;
- Locaux machinerie des ascenseurs 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 2c ;
- Divers emplacements compteurs électricité, compteurs gaz, incendie et Télévision ;
- Divers dégagements et sas ;
- Accès à la toiture
- Toiture inaccessible sauf entretien, secours et déménagements.

b) Parties privatives.

N. Un appartement du type M sis côté avant et côté arrière à l'extrême gauche de l'immeuble dans l'ail gauche comprenant hall avec armoire, débarras, cuisine avec accès vide-poubelles, une chambre avec armoire, living, salle de bains et water-closet, terrasse accessible par le living.

2) Un appartement du type P sis côté arrière à dro. e dans l'aile gauche de l'immeuble comprenant hall, living, avec coin à dormir, salle de bains et water-closet, cuisine avec accès vide-poubelles, terrasse accessible par le living (pas de conduit de fumée).

3) Un appartement du type T sis côté arrière à gauche dans l'aile droite de l'immeuble comprenant hall, living avec coin à dormir et armoire, cuisine avec accès vide-poubelles, débarras, salle de bains avec water-closet, terrasse accessible par le living (pas de conduit de fumée).

4) Un appartement du type V sis côté arrière et côté avant à l'extrême droite dans l'aile droite de l'immeuble comprenant hall avec armoires, water-closet, cuisine avec accès vide-poubelles, living, salle de bains, deux chambres, dont l'une avec dressing, deux terrasses, l'une accessible par le living, l'autre par la chambre 2, un débarras accessible par la terrasse de la chambre 2.

5) Un appartement du type X sis côté avant à gauche dans l'aile droite de l'immeuble comprenant hall avec placards, cuisine avec accès vide-poubelles, living avec coin à dormir et débarras, salle de bains et water-closet, terrasse accessible par le living (pas de conduit de fumée).

6) Un appartement du type R sis côté avant à droite dans l'aile gauche de l'immeuble comprenant hall, living, coin à dormir avec débarras, salle de bains avec water-closet, cuisine avec accès vide-poubelles, dressing, terrasse accessible par le living (pas de conduit de fumée).

III. Désignation des lots.

Les appartements des étages sont désignés par le type de l'appartement auquel est ajouté l'indication de l'étage.

Les appartements du rez-de-chaussée sont désignés par le type de l'appartement auquel est ajoutée la lettre R.

Les caves et garages sont désignés par leur numéro. Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes.

Dans le bloc I sont situés dans l'aile gauche les appartements desservis par le groupe d'ascenseurs 1a, 1b, 1c et l'escalier correspondant.

Sont situés dans l'aile droite, les appartements desservis par le groupe d'ascenseurs 2a, 2b, 2c et l'escalier correspondant.

Dans le bloc II, sont situés dans l'aile gauche les appartements desservis par le groupe d'ascenseurs 1a, 1b, 1c et l'escalier correspondant.

Sont situés dans l'aile droite, les appartements desservis par le groupe d'ascenseurs 2a, 2b, 2c et l'escalier correspondant.

CHAPITRE V. - TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES.

B L O C I

SOUS-SOL	
- Soixante-trois garages boxes pour Une voiture numérotés de 13 à 27, de 32 à 45, de 50 à 56, de 81 à 107 chacun trois/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes soit ensemble cent quatre-vingt-neuf/ neuf mille neuf cent nonante cinquièmes	189/9.995èmes
- Cinquante-six garages boxes pour Deux voitures numérotés de 1 à 12, de 28 à 31, de 46 à 49, de 57 à 80, de 108 à 119 chacun deux/ neuf mille neuf cent nonante cinquièmes soit ensemble cent douze/ neuf mille neuf cent nonante cinquièmes	112/
TOTAL pour le sous-sol : trois cent Et un/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes	301/9.995èmes
REZ-DE-CHAUSSEE.	
- appartement du type A soixante-deux/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes	62/
- appartement du type B quarante/ neuf mille neuf cent nonante cinquièmes	40/
- appartement du type C vingt-deux/ neuf mille neuf cent nonante cinquièmes	22/
- appartement du type D vingt-sept/ neuf mille neuf cent nonante cinquièmes	27/
- appartement du type F vingt-neuf/ neuf mille neuf cent nonante cinquièmes	29/
- appartement du type I cinquante neuf/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes	59/
- appartement du type J cinquante	

neuf/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes

- appartement du type K septante cinq/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes 59/

TOTAL pour le rez-de-chaussée quatre Cent trois/neuf mille neuf cent no-Nante cinquièmes 30/

403/9.995èmes

ETAGE TYPE / DU PREMIER AU QUATORZIEME ETAGE

- appartement du type A soixante-trois/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes 63/
- appartement du type B quarante et un/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes 41/
- appartement du type C vingt-cinq/ neuf mille neuf cent nonante cin-quièmes 25/
- appartement du type D cinquante-six/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes 56/
- appartement du type E soixante/ neuf mille neuf cent nonante cin-quièmes 60/
- appartement du type F cinquante sept/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes 57/
- appartement du type G soixante et un/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes 61/
- appartement du type H quarante-cinq/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes 45/
- appartement du type I quarante-quatre/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes 44/
- appartement du type J cinquante-neuf/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes 59/
- appartement du type K septante-cinq/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes 75/
- appartement du type L cinquante-huit/neuf mille neuf cent nonante

cinquièmes	58/9.995èmes
TOTAL par étage : six cent quarante-Quatre/neuf mille neuf cent nonante Cinquièmes soit ensemble neuf mille Seize/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes	9.016/9.995èmes

ETAGE TECHNIQUE (QUINZIEME ETAGE EN RECUL).

- appartement du type A quarante-six/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes	46/
- appartement du type D trente-six/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes	36/
- appartement du type F quarante quatre/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes	44/
- appartement du type H quarante et un/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes	41/
- appartement du type I soixante-huit/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes	68/
- appartement du type L quarante/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes	40/
TOTAL pour l'étage technique : deux Cent septante-cinq/neuf mille neuf Cent nonante cinquièmes	275/9.995èmes
TOTAL GENERAL	9.995/9.995èmes

Les quotités de chaque lot dans les parties communes particulières du bloc I correspondant au même nombre de vingt millièmes dans les parties communes générales dont le terrain du complexe Val d'Or.

Exemple :

L'appartement du type A au rez-de-chaussée possède soixante-deux/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes des parties communes particulières au bloc I et soixante-deux/vingt millièmes des parties communes générales dont le terrain du complexe Val d'Or formé par les blocs I et II.

N.B. En cas de variante l'appartement M a cinquante-six/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes et l'appartement N trente-trois/neuf mille neuf cent nonante cinquièmes.

B L O C II

DEUXIEME SOUS-SOL

- soixante-six garages boxes pour une voiture numérotés de 132 à 146, 149, 150 à 163, 168 à 174, 199 à 226, 241 ayant chacun trois/dix mille cinquièmes à l'exception du numéro 149 ayant quatre/dix mille cinquièmes, soit ensemble cent nonante-neuf/dix mille cinquièmes 199/10.005èmes
- cinquante-six garages boxes pour deux voitures numérotés de 120 à 131, 147 à 148, 164 à 167, 175 à 198, 227 à 240, ayant chacun deux/dix mille cinquièmes, soit ensemble cent douze/dix mille cinquièmes 112/

TOTAL pour le sous-sol : trois cent onze/dix mille cinquièmes 311/10.005èmes

REZ-DE-CHAUSSEE

- appartement du type M soixante-deux/dix mille cinquièmes 62/
- appartement du type N trente-neuf/dix mille cinquièmes 39/
- appartement du type O vingt-deux/dix mille cinquièmes 22/
- appartement du type P vingt-sept/dix mille cinquièmes 27/
- appartement du type R vingt-neuf/dix mille cinquièmes 29/
- appartement du type U quarante-cinq/dix mille cinquièmes 45/
- appartement du type V septante-deux/dix mille cinquièmes 72/
- appartement du type W septante-sept/dix mille cinquièmes 77/
- appartement du type X trente/dix mille cinquièmes 30/

TOTAL pour le rez-de-chaussée quatre Cent trois/dix mille cinquièmes 403/10.005èmes

ETAGE TYPE / DU PREMIER AU QUATORZIEME ETAGE

- appartement du type M soixante-trois/dix mille cinquièmes 63/
- appartement du type N quarante et un/

dix mille cinquièmes	41/
- appartement du type O vingt-cinq/ dix mille cinquièmes	25/
- appartement du type P cinquante-six/ dix mille cinquièmes	56/
- appartement du type Q soixante/ dix mille cinquièmes	60/
- appartement du type R cinquante-sept/ dix mille cinquièmes	57/
- appartement du type S soixante et un/ dix mille cinquièmes	61/
- appartement du type T quarante-sept/ dix mille cinquièmes	47/
- appartement du type U vingt-six/ dix mille cinquièmes	26/
- appartement du type V septante-deux/ dix mille cinquièmes	72/
- appartement du type W septante-six/ dix mille cinquièmes	76/
- appartement du type X soixante/ dix mille cinquièmes	60/
TOTAL par étages : six cent quarante-Quatre/dix mille cinquièmes, Soit ensemble neuf mille seize/ dix mille cinquièmes	9.016/10.005èmes
ETAGE TECHNIQUE (QUINZIEME ETAGE EN RECUL).	
- appartement du type M quarante-six/ dix mille cinquièmes	46/
- appartement du type P trente-six/ dix mille cinquièmes	36/
- appartement du type R quarante-quatre/ dix mille cinquièmes	44/
- appartement du type T quarante-cinq/ dix mille cinquièmes	45/
- appartement du type V soixante/ dix mille cinquièmes	60/
- appartement du type X quarante-quatre/ dix mille cinquièmes	44/
TOTAL pour l'étage technique : Deux cent septante-cinq/dix mille cinquièmes,	275/10.005èmes
TOTAL GENERAL :	10.005/10.005èmes

Les quotités de chaque lot dans les parties communes particulières du Bloc II correspondent au même nombre de

vingt millièmes dans les parties communes générales dont le terrain du complexe Val d'Or.

Exemple :

L'appartement du type M au rez-de-chaussée possède soixante-deux/dix mille cinquièmes des parties communes particulières au bloc II et soixante-deux/vingt millièmes des parties communes générales dont le terrain du complexe Val d'Or formé par les Blocs I et II.

TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 1.- Définition et portée.

En application des articles 577-2 et suivants du Code civil, tels qu'insérés par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 (*), le présent règlement détermine les droits et les obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

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

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux occupants sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil (*).

CHAPITRE II.- STATUT DE L'IMMEUBLE.

Article 2.- Principes.

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

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative et d'une partie indivise commune formant ensemble une entité complète indivisible.

L'étendue et la composition de chaque partie privative, à savoir : appartements, flats, bureaux, magasins et emplacements pour voitures, sont décrits dans l'acte de base et les plans y annexés. Toute partie privative est dénommée lot dans le présent règlement.

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif ont été fixées à l'acte de base.

Les parties communes générales sont divisées en vingt mille/vingt millièmes (20.000/20.000), réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

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

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de

toutes autres circonstances, la ventilation attributive des vingt millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

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

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

Article 3.- Définitions.

Pour l'application du présent acte et de la loi sur la copropriété, on entend par :

1° **"Fonds de roulement"**, la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques communes générales à l'ensemble des copropriétaires.

2° **"Fonds de roulement particulier"**, la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques communes spéciales à chacun des blocs I (Unité de charges du Bloc I) et II (Unité de charges du Bloc II).

3° **"Fonds de réserve"**, la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non

périodiques communes générales à l'ensemble des copropriétaires.

4° **"Fonds de provision"**, la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses et charges communes spéciales à chacun des blocs I (Unité de charges du Bloc I) et II (Unité de charges du Bloc II).

5° **"Syndic"**, celui désigné par l'assemblée générale ou par le juge conformément à l'article 577-8 § 1 et qui dispose des pouvoirs prévus par l'article 577-8 § 4 et par les présents statuts.

6° **"Syndic provisoire"**, outre celui qui peut être désigné par l'assemblée générale ou par le juge conformément à l'article 577-8 § 6 et 7, le syndic nommé pour la gestion des blocs I et/ou II. Il pourra être communément appelé "syndic particulier".

7° **"Assemblée générale"**, celle qui réunit l'ensemble des copropriétaires en vue de prendre les décisions relatives à la conservation et à l'administration de l'immeuble et aux questions d'intérêts communs.

8° **"Assemblée particulière"**, celle qui réunit les copropriétaires concernés (c'est-à-dire par celui qui en assument le paiement) en vue de prendre les décisions relatives aux charges spéciales des blocs I et II (correspondant aux "Unités de charges" des bloc I et II).

9° **"Articles 577-2 à 577-14 du Code civil"**, la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, relative à la copropriété.

Article 4.- Lots privatifs sans quotités dans les parties communes.

Les caves à provision sont rattachées à un ou plusieurs lots privatifs auxquels sont attribués des quotités dans les parties communes.

Les lots privatifs sans quotité ne peuvent être cédés qu'à des copropriétaires possédant un ou plusieurs lots privatifs dans le même bloc.

Les lots privatifs sans quotité ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires de locaux dans le même bloc; ils ne peuvent être loués qu'à des occupants du même bloc.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur lots privatifs sans quotité par acte authentique soumis à la transcription.

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, céder à un autre propriétaire, le lot privatif sans quotité qui est sa propriété.

Article 5.- Parties privatives.

Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Sont ainsi privatifs, sans que la liste ci-dessous soit limitative, les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels :
- les planchers, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement;
- le revêtement des murs et le plafonnage avec décorations;
- les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les éventuels volets et/ou persiennes;
- les murs et cloisons intérieurs, à l'exclusion des gros murs, voiles, colonnes et poutres en béton;
- les revêtements et les garde-corps des balcons et de toutes terrasses, y compris celles construites sur le toit;
- les portes palières, les portes intérieures, les portes des dépendances privatives au sous-sol;
- les menuiseries et quincailleries;
- les installations sanitaires et de chauffage desservant le lot;
- les installations du parlophone et de l'ouvre-porte;
- les canalisations d'eau froide et chaude, de gaz et d'électricité, de chauffage à l'usage exclusif d'un lot, dans leur section se trouvant dans le lot desservi;
- les compteurs à l'usage d'un seul lot.

Sont également privatifs les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :
- les sonneries aux portes d'entrée des appartements;
- les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun.

Sauf les parties de ces éléments qui seraient à l'usage commun.

Article 6.- Parties communes.

Sont communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux (deux suffisent).

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant à l'article 2.

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

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

Sont notamment parties communes :
- le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs, l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis;
- les revêtements et la décoration des façades;
- les échelles ou escaliers de secours;
- le gros-œuvre des terrasses, balcons et des aires d'accès aux garages;
- les accès de l'immeuble, y compris les accès aux garages, aux cours intérieures, en ce compris les portes et clôtures de ces accès;
- les gaines et têtes de cheminées;
- les gîtages;
- les toitures de l'immeuble, des garages ou des dépendances avec leur recouvrement et les tuyaux de descente;
- le réseau général d'égouts, les fosses, les canalisations de gaz, eau, électricité, de téléphone, de radio, de télévision;
- l'installation de chauffage, d'eau chaude, de tous les accessoires;

- les cages d'escaliers;
- l'installation complète des ascenseurs avec leurs accessoires et la trémie desservant les appartements aux étages;
- les locaux éventuels pour voitures d'enfants et vélos;
- les emplacements pour compteurs;
- la conciergerie;
- les parlophones, ouvre-portes et sonneries à l'entrée commune dans leur partie à usage commun;
- toutes les parties de l'immeuble abritant ou desservant les installations de l'immeuble qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un lot.

Le terrain bâti et non bâti constituent les parties communes générales. Il leur est attribué vingt mille quotités. Les autres éléments des choses communes constituent les parties communes spéciales aux blocs I et II du complexe Val d'Or, appelés "Unités de charges". Il leur est attribué respectivement neuf mille neuf cent nonante-cinq quotités pour le bloc I et dix mille cinq quotités pour le bloc II.

Il résulte de ce qui précède que le complexe immobilier, bien que constituant une seule entité, se compose de :

- parties communes générales, étant les parties communes affectées à l'ensemble du complexe immobilier, soit le terrain, les aires de roulage et/ou de parking et chemins d'accès, les zones de non bâtisse à destination notamment de jardin, les structures, appareillages et autres éléments desservant l'ensemble du complexe immobilier, de même que le gros-oeuvre (murs porteurs, poutres, dalle du sol, dalle entre les deux sous-sols et la dalle supérieure) du bloc garages; ces parties communes sont divisées en vingt mille/vingt millièmes;

- parties communes spéciales du BLOC I étant les parties constitutives de ce bâtiment (gros oeuvre, toitures, ascenseurs, escaliers, gaines, aéras, et caetera, ...); ces parties communes sont divisées en neuf mille neuf cent nonante-cinq/neuf mille neuf cent nonante-cinquièmes;

- parties communes spéciales du BLOC II étant les parties constitutives de ce bâtiment (gros oeuvre, toitures, ascenseurs, escaliers, gaines, aéras, et caetera,

...); ces parties communes sont divisées en dix mille cinq/dix mille cinquièmes.

Au sujet des parties communes, il est précisé ce qui suit:

1. Sol

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

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

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

2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous les rez-de-chaussée privatifs de l'édifice morcelé, sous les tunnels reliant les blocs I et II au bloc garage et sous le local chaufferie du bloc II.

3. Gros murs

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

4. Murs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

6. Murs (revêtements et enduits)

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

7. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

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

9. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun.

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

10. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

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

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

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

11. Escaliers

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

Eu égard à ce qui précède, les escaliers sont communs. Ils le sont dans toutes leurs sections et les propriétaires des rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

12. Canalisations - Raccordements généraux

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

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

13. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, des rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'accès de manoeuvre du parking et des garages-box, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles, des communs en général est déclaré partie commune.

14. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes aux rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers; en sous-sols, les rampes d'accès au niveau du bloc garage, l'aire de manoeuvre devant les garages-box, les réduits, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

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

15. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires, à l'exception du revêtement et des garde-corps, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, les garde-corps ou balustrades et le revêtement, sont parties privatives.

Par contre, l'étanchéité, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à

l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives, par exemple, les ciels de terrasses.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par l'association des copropriétaires devront être remboursés par le propriétaire d'un lot privatif s'il est établi que les dégâts causés aux parties communes sont dus de son fait.

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

16. Jardin

Les jardins entourant les immeubles à appartements sont à usage commun.

17. Emplacements de parking extérieurs

Les emplacements de parking extérieurs, dénommés "parking-jour", sont des emplacements pour voitures délimités par des lignes de peinture au sol et font partie des parties communes de l'immeuble.

18. Ascenseurs

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

L'ascenseur est un élément commun.

L'ascenseur est un accessoire des rez-de-chaussée et est dès lors, d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés aux rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

19. Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs est un élément commun.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

20. Antennes

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre à tous les copropriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage de toute antenne sur les terrasses privatives est interdit.

L'assemblée générale peut décider à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés de toutes transformations concernant ces antennes et qui auraient pour objet d'élargir les possibilités de réception.

Dans pareil cas, les charges et travaux de transformation incomberont à tous les copropriétaires, même à ceux dont les lots ne sont pas raccordés.

Situation juridique des parties communes de l'immeuble

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

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

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

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

CHAPITRE III.- EXERCICE DES DROITS DE PROPRIETE.

Article 7.- Jouissance des parties privatives.

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

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

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

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans leur lot privatif, 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'ils intéressent l'association des copropriétaires, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

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

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 9 ci-après, relatives aux "transformations".

Les propriétaires pourront placer des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini par l'assemblée générale du complexe, et déposé chez le syndic.

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

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

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et accès ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

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

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

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

Article 8.- Destination des locaux - Limites de la jouissance des parties privatives

Destination.

1. Appartements.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement. Cependant, deux pièces de l'appartement peuvent être utilisées comme bureau privé qui ne compte que deux employés au maximum par bureau.

Le propriétaire de deux appartements ou flats dans l'immeuble peut en affecter un à usage de bureau, à condition d'affecter l'autre à son habitation personnelle.

L'exercice, par l'occupant d'un lot privatif, d'une profession libérale est autorisée, à l'exception d'une salle de consultation de vétérinaire, d'une profession spécialisée dans le traitement des maladies contagieuses, et de toute profession ou activité contraire aux bonnes mœurs.

Celui qui exerce une profession libérale dans un lot privatif ne peut, en aucun cas, occuper plus d'un employé par quinze mètres carré de surface.

Les appartements (rez-de-chaussée et étages) sont destinés au logement individuel ou familial à l'exclusion du logement collectif et des activités professionnelles et commerciales ne répondant pas aux conditions ci-avant. Par logement collectif, il faut entendre dans le cadre des statuts de l'immeuble Val d'Or, l'hébergement accompagné de services de type hôtelier de plusieurs personnes non unies par des liens de parenté.

2. Rez-de-chaussée.

Outre l'utilisation des rez-de-chaussée à des fins d'habitation, ils peuvent être utilisés à usage de :

- bureaux commerciaux;
- professions libérales;

moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'installation de magasins, même de luxe, est interdite.

L'aménagement et l'aspect des lots à usage de bureaux commerciaux et/ou de professions libérales seront luxueux, afin de maintenir le standing de l'immeuble.

Aucun objet quelconque ne peut être mis ou exposé à l'extérieur du lot privatif, que ce soit dans les parties communes, sur la façade, aux fenêtres ou sur les terrasses.

3. Premier étage.

Les appartements du premier étage peuvent être utilisés aux fins d'habitation, de bureaux servant aux professions libérales ou à des activités commerciales pour autant que celles-ci soient compatibles avec le standing de l'immeuble et que l'assemblée ait donné un avis favorable.

Il est interdit aux occupants des lots privatifs du premier étage de placer des enseignes lumineuses ou de la publicité sur la façade de l'immeuble et aux fenêtres.

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

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

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans l'entrée des garages, les aires de roulement et les halls d'entrée des immeubles.

Harmonie : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs (y compris les garde-corps), ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

Location : Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable, à vérifier préalablement par le bailleur. La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou cession de bail.

La location par fraction de lot est interdite. Toutefois, une cave ou une autre dépendance peuvent être données en location indépendamment du lot dont elles sont l'accessoire, mais à la condition que la location soit faite au profit d'un occupant de l'immeuble.

Caves : Les caves ne possèdent pas de quotités distinctes de celles de l'appartement dont elles sont l'accessoire.

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

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

Garages-box : Les garages-box ne peuvent être affectés qu'à usage privé.

Aucun atelier de réparation ne peut y être exploité.

Il est interdit d'y déposer des carburants et autres matières inflammables.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manoeuvre : le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles.

Les garages-box constituent des lots privatifs qui peuvent être vendus comme tout lot privatif.

Toiture : Les terrasses sur le toit sont grevées tant à l'avantage des parties communes qu'à l'avantage de tous éléments privatifs de l'immeuble, d'une servitude de passage pour l'utilisation des poutres de déménagement, de tous travaux d'entretien au toit ou autres parties communes de l'immeuble.

Les propriétaires ou occupants qui ont la jouissance des terrasses sur la toiture, au quinzième étage, doivent s'abstenir de tous faits ou activités quelconques qui pourraient endommager la toiture. Ils doivent veiller à maintenir l'étanchéité parfaite du revêtement de la toiture sous leurs terrasses.

L'entretien de la terrasse et de l'étanchéité du revêtement de la toiture sous-jacente à la terrasse est également à leur charge exclusive.

La ou les parties non privatives de la toiture ne sont accessibles seulement pour les déménagements, les emménagements, les travaux, les sinistres et toutes les nécessités particulières. Aucun objet ne peut y être

entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

Terrasses : Les propriétaires et occupants ont une servitude de passage sur les terrasses. Les propriétaires et occupants de ces terrasses doivent laisser la voie libre, sans entrave aucune, jusqu'aux accès de secours afin de permettre, en cas de nécessité, l'évacuation aisée des occupants de l'étage et l'entretien des accès de secours.

En conséquence, les terrasses et balcons dont la jouissance privative est attribuée à un lot privatif sont grevées d'une servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours, de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble en cas de nécessité, l'entretien et la réparation de ces escaliers.

Article 9.- Travaux aux parties communes

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

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

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architecte et ingénieur seront à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Article 10.- Division des lots privatifs

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

CHAPITRE IV.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 11.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE VAL D'OR ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Woluwe-Saint-Lambert, avenue de la Charmille, 20 boîte 1.

Article 12.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leur quote part dans les parties communes.

Article 13.- Dissolution - Liquidation

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

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

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

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

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

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :
a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;
b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Article 14.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 15.- Objet

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

Article 16.- Solidarité divise des copropriétaires

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code civil (*).

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

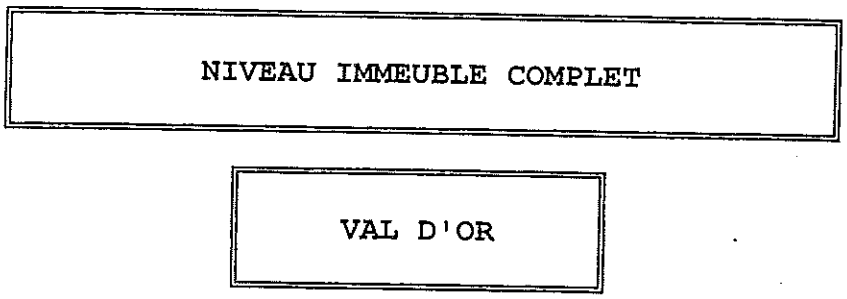
Article 17.- Actions en justice

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

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

Article 18.- Organes et gestion de l'association des copropriétaires

La gestion du complexe immobilier VAL D'OR est assurée sur base de l'organigramme suivant :



Mission : diriger, gérer les parties communes générales VAL d'OR, à savoir :

- veiller à l'entretien des parties communes générales
- faire procéder aux réparations urgentes et aux travaux décidés par l'assemblée générale
- gérer les fonds de roulement et de réserve
- souscrire les contrats d'assurance

Assemblée générale : voir I. A. ci-après

Syndic : voir II. A. ci-après

Conseil de gérance : voir article 40, 1

Fonds de roulement : voir article 41, a)

Fonds de réserve : voir article 41, c)

NIVEAU DES UNITES DE CHARGES	
VAL D'OR I	**VAL D'OR II**
Mission : diriger, gérer les parties communes spéciales VAL D'OR I, à savoir : - veiller à l'entretien des parties communes spéciales au Bloc I - faire procéder aux réparations urgentes et aux travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires du Bloc I - gérer le fonds particulier de roulement et le fonds de provision - souscrire les contrats d'assurance relatifs au Bloc I	Mission : diriger, gérer les parties communes spéciales VAL D'OR II, à savoir : - veiller à l'entretien des parties communes spéciales au Bloc II - faire procéder aux réparations urgentes et aux travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires du Bloc II - gérer le fonds particulier de roulement et le fonds de provision - souscrire les contrats d'assurance relatifs au Bloc II
Assemblée particulière : voir I. B. ci-après	Assemblée particulière : voir I. B. ci-après
Syndic provisoire : voir II. B. ci-après	Syndic provisoire : voir II. B. ci-après
Conseil de gérance : voir article 40, 2.	Conseil de gérance : voir article 40, 2.
Fonds particulier de roulement : voir article 41, a)	Fonds particulier de roulement : voir article 41, a)
Fonds de provision : voir article 41, b)	Fonds de provision : voir article 41, b)

I. Assemblée générale.

A. Assemblée générale des copropriétaires (Val d'Or Bloc I et Bloc II).

Les dispositions qui suivent valent tant au niveau de l'immeuble VAL D'OR qu'au niveau des unités de charges VAL D'OR I et VAL D'OR II, à l'exception des dispositions relatives aux assemblées particulières au point B ci-après applicables uniquement aux unités de charges.

§ 1. Pouvoirs.

L'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs des copropriétaires dans l'immeuble. Tous les copropriétaires de l'immeuble prennent l'engagement de se conformer aux décisions de l'assemblée générale, constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées.

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :
- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

§ 2. Composition.

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

Il y aura ainsi une assemblée générale se composant de tous les copropriétaires de lots privatifs dans le complexe immobilier, qui peut prendre les décisions relatives à l'ensemble du complexe.

Dans cette assemblée générale chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il est propriétaire de quotités en copropriété et indivision forcée dans les parties communes générales, le total des voix disponibles étant l'addition des quotités attribuées aux parties privatives soit vingt mille/vingt millièmes.

§ 3.- Procurations.

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

Le conseil de gérance vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

§ 4.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale annuelle se tient à la date et à l'endroit indiqués dans les convocations et, à défaut

d'indication d'endroit, au siège de l'association des copropriétaires.

Elle ne pourra être convoquée, sauf urgence, pendant les mois de juillet et août.

§ 5.- Convocation.

a) Principes.

L'assemblée générale ordinaire et les assemblées particulières ordinaires font l'objet d'une seule convocation et d'un seul procès-verbal d'assemblée.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de l'association des copropriétaires.

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

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

b) Délais.

Les convocations sont envoyées dix jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de l'association des copropriétaires.

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

c) Informations à fournir au syndic.

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

la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

d) Incapables.

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

e) Convocation du syndic et du syndic provisoire.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 paragraphe 7 (*).

§ 6.- Ordre du jour.

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

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

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

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

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

§ 7. Constitution de l'assemblée.

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

Les décisions régulièrement prises lient tous les copropriétaires, y compris ceux qui étaient absents ou qui s'y seraient opposés.

§ 8.- Délibérations.

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses quotes-parts dans les parties communes générales ou particulières selon le cas. Les copropriétaires disposent d'une voix par quotité qu'ils possèdent dans les parties communes générales ou spéciales.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire.

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

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

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

Il est toutefois permis à des conjoints d'être tous deux présents à l'assemblée générale, le droit de vote étant exercé par l'un d'entre eux seulement.

Les personnes morales copropriétaires sont représentées soit par leur organe, soit par un représentant désigné par cet organe.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

c) Majorité absolue

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

d) Considérations pratiques

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, 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 générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés.

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

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

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

e) Procès-verbaux - Consultation

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

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

§ 9.- Majorité spéciale - Unanimité.

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

1° à la **majorité des trois/quarts** des voix présentes ou représentées:
a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

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

2° à la **majorité des quatre/cinquièmes** des voix présentes ou représentées :
a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

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

§ 10.- Actions en justice.

a) Par un copropriétaire

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

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

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

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à

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

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

b) Par un occupant

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

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

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

§ 11. Opposabilité - Information.

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

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

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par

le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

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

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

§ 12.- Présidence - Bureau - Feuille de présence.

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

Ils peuvent être réélus.

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

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

B. Assemblées particulières.

Toutes les décisions relatives aux charges particulières des blocs I et II (correspondant aux "Unités de charges" des bloc I et II) sont prises par les copropriétaires concernés, c'est-à-dire par ceux qui en assument le paiement. Ils se réunissent en assemblée particulière. Les dispositions reprises à l'article 19 des présents statuts seront applicables sauf dérogation dont question ci-après.

§ 1. Composition.

L'assemblée particulière se compose de tous les copropriétaires concernés quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux. Le syndic, organe de l'association des copropriétaires, ou le syndic provisoire y participe obligatoirement. S'il n'est pas copropriétaire, il n'aura qu'une voix consultative.

§ 2. Pouvoirs.

L'assemblée particulière des copropriétaires concernés dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration relatifs à tout ce qui concerne directement ou indirectement les charges particulières et notamment les décisions relatives aux travaux qui en résultent, le choix de l'entreprise, le mode de financement, à l'exclusion cependant de toutes les décisions relatives à l'harmonie et au style de l'immeuble ou du complexe immobilier.

§ 3. Date et lieu de l'assemblée particulière ordinaire.

Cette assemblée annuelle se tient à la date, à l'heure et l'endroit indiqués dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires. La tenue de cette assemblée devra avoir lieu avant l'assemblée générale de tous les copropriétaires ou au plus tard le même jour, en début de séance.

§ 4. Droit de vote - quorum de présence.

Chaque copropriétaire concerné dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les charges particulières.
L'assemblée particulière ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires concernés sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans ces charges particulières.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des copropriétaires concernés présents ou représentés sauf si une majorité spéciale est requise par la loi, les présents statuts ou le règlement d'ordre intérieur.

§ 5. Fonds de provision - Fonds de roulement particulier.

L'assemblée particulière peut décider, à la majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés, de constituer un fonds de provision et/ou un fonds de roulement particulier.

Le syndic ne pourra exécuter les travaux décidés par l'assemblée particulière que s'il dispose de la totalité des fonds pour couvrir l'intégralité des frais, sauf s'il s'agit de travaux urgents.

Il ne dispose d'aucun recours contre les copropriétaires non concernés par ces charges particulières.

§ 6. Pouvoirs du syndic provisoire.

Le syndic provisoire dispose des pouvoirs qui lui sont reconnus par la loi et les présents statuts. Toutes les décisions de l'assemblée particulière, dans les limites de ses pouvoirs, sont présumées avoir été prises dans l'intérêt de tous les copropriétaires même non concernés. Il en résulte que ceux-ci confèrent au syndic un mandat à l'effet de veiller à l'exécution de toutes les décisions prises par l'assemblée particulière en ce compris les actions judiciaires. Le syndic devra rendre compte de ce mandat lors de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Ce mandat est soumis aux règles du droit

commun. Il en résulte que l'assemblée générale dispose d'un pouvoir de le révoquer ad nutum. La décharge de ce mandat devra être donnée par l'assemblée générale. Elle implique la ratification de toutes les décisions prises par l'assemblée particulière sans que cela n'entraîne l'obligation pour les copropriétaires non concernés d'intervenir dans les frais décidés par les assemblées particulières.

II. SYNDIC

A. Syndic.

§ 1. Nomination.

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

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

§ 2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision.

Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées, si elle le juge opportun.

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

§ 3. Publicité.

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

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

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

§ 4. Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

§ 5. Pouvoirs.

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est entre autres chargé :

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

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

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

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

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire; il répartit entre les syndics provisoires de VAL D'OR I et de VAL D'OR II les tâches d'entretien aux parties communes générales; les syndics provisoires les feront exécuter et en contrôleront la bonne exécution;

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

- la garde des archives intéressant l'association des copropriétaires; ces archives seront conservées dans le local réservé à cet effet, avenue de la Charmille, 20;

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

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

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

- payer les dépenses communes de VAL D'OR et recouvrer les recettes pour le compte de l'association des copropriétaires, répartir les charges communes entre les unités de charges, sans préjudice, à l'égard de l'association des copropriétaires, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; gérer les fonds de roulement et de réserve;

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

6° de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion

journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise;

7° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée;

8° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, de tout acte mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale, etcaetera...

9° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de gérance. Ces dispositions s'appliquent notamment aux nuisances liées au bruit.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement;

10° D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

Il est interdit au syndic de toucher une commission d'un cocontractant sur tous contrats et travaux, même par personne interposée.

§ 6. Rémunération.

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

§ 7. Démission.

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

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

B. Syndics provisoires aux blocs I et II.

Les blocs I et II peuvent être gérés par un syndic provisoire, qui peut être communément appelé "syndic particulier".

§ 1. Nomination - Durée - Révocation.

Le syndic provisoire est nommé à la majorité absolue des quotités présentes ou représentées, par l'assemblée générale de tous les copropriétaires présents ou

représentés, conformément à l'article 577-8, §6 du Code civil (*), aux fins déterminées précisées ci-dessus.

Il est nommé pour une durée ne pouvant excéder cinq ans, renouvelable.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic provisoire à tout moment, sans motif.

§ 2. Rémunération.

La rémunération du syndic provisoire sera déterminée par les copropriétaires du Bloc I (Unité de charges du bloc I) ou du Bloc II (Unité de charges du bloc II) suivant le cas, à titre de charges communes spéciales.

§ 3. Assemblée générale - mandat.

Le syndic provisoire ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui s'il est copropriétaire, de prendre part à ce titre aux délibérations des assemblées.

§ 4. Rapport avec le syndic.

Le syndic provisoire doit être considéré comme un organe autonome, n'ayant de compte à rendre qu'à l'assemblée générale qui l'a désigné mais devant collaborer en parfaite harmonie avec le syndic dans l'intérêt de l'association des copropriétaires.

Le syndic provisoire rend compte annuellement de sa mission à l'Assemblée générale qui lui en donne décharge.

§ 5. Mission du syndic provisoire.

Le syndic provisoire est chargé, en ce qui concerne exclusivement le Bloc I ou le Bloc II, suivant le cas, de :

a) veiller à leur entretien journalier; engager et licencier les femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien des blocs I et II; exécuter et contrôler les tâches d'entretien aux parties communes générales du VAL D'OR telles qu'elles lui auront été commandées par le syndic;

b) accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, ainsi que tous travaux urgents. Sauf décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut prendre d'engagements pour une période supérieure à la durée de son mandat;

c) exécuter et faire exécuter les décisions de l'assemblée générale;

d) administrer les fonds particuliers de roulement et les fonds de provision et assurer le recouvrement des recettes et le paiement des dépenses;

e) répartir entre les copropriétaires de ces lots privatifs les recettes et dépenses communes générales et spéciales relatives à cette partie du complexe.

f) procéder à toutes installations et aménagements destinés à faciliter sa mission;

g) assurer la police intérieure dans les parties communes du bloc concerné;

h) signer tous actes soumis à la formalité hypothécaire, tel que inscription, transcription ou radiation;

i) représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que pour la gestion des affaires communes, exclusivement si elles ont trait à l'un des blocs;

j) avertir le syndic VAL d'OR de tout événement ou situation susceptible d'avoir des conséquences sur l'ensemble du complexe immobilier afin d'assurer la parfaite harmonie de sa gestion;

k) inviter le syndic VAL d'OR à convoquer l'assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de l'association des copropriétaires;

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

m) chaque fois qu'il en sera informé par le syndic VAL d'OR, communiquer à toute personne occupant exclusivement

le bloc concerné en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas d'un droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée;

n) communiquer par lettre recommandée à la poste à toute personne occupant exclusivement la partie concernée de l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas d'un droit de vote à l'assemblée générale, les décisions ou dispositions prises par l'assemblée générale postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, conformément à l'article 577-10, paragraphe 4, 2° (*). Les procès verbaux des assemblées générales des copropriétaires seront transmis au syndic provisoire par le syndic VAL d'OR dans les quinze jours calendrier qui suivront l'assemblée générale;

o) et en général dans les limites de ce qui précède, signer tous actes et documents.

p) souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs aux BLOCS I et II pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter l'association des copropriétaires à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

q) Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic provisoire aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de gérance.
Si le contrevenant est un locataire, le syndic provisoire, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir

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

Il est interdit au syndic provisoire de toucher une commission d'un cocontractant sur tous contrats et travaux, même par personne interposée.

§ 6. Frais.

L'ensemble des frais de gestion en ce compris la rémunération du syndic provisoire constitue une charge commune spéciale incombant exclusivement aux copropriétaires disposant d'un lot privatif dans le bloc concerné.

§ 7. Assurance.

Le syndic provisoire devra souscrire une assurance responsabilité civile à ses frais. Une copie de ce contrat sera transmise au syndic par pli recommandé dans les quinze jours calendrier de sa conclusion ou contre accusé de réception.

§ 8. Démission.

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

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

CHAPITRE V.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 19.- Frais communs

I. Composition des charges

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires, tant du Bloc I que du Bloc II, en fonction

des vingt millièmes qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot;

2° charges communes particulières au Bloc I (Unité de charges du Bloc I), qui incombent aux copropriétaires du Bloc I, en fonction des neuf mille neuf cent nonante-cinquièmes qu'ils possèdent dans ce bloc;

3° charges communes particulières au Bloc II (Unité de charges du Bloc II), qui incombent aux copropriétaires du Bloc II, en fonction des dix mille cinquièmes qu'ils possèdent dans ce bloc;

4° charges communes particulières à certains propriétaires, en fonction de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Les charges communes particulières sont réparties entre les copropriétaires concernés et constituent, dans leur chef, des "unités de charges", établies en fonction de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs.

Sont considérées comme **charges communes générales :**

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;

b) les frais d'administration et de gérance;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;

d) les primes d'assurances des choses communes à l'ensemble des copropriétaires et de la responsabilité civile des copropriétaires et du conseil de gérance VAL D'OR;

e) l'entretien du "jardin", les frais relatifs aux plantations jusqu'à la bordure périphérique du trottoir, les frais des aires de roulage et/ou de parking ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;

f) l'entretien et le renouvellement du revêtement de sol des parkings-jour;

g) les indemnités dues par la copropriété;

h) les frais d'entretien et de réparation des parties communes du bloc "garages".

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

Sont considérées comme **charges communes particulières au Bloc I :**

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires du Bloc I;

b) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires du Bloc I, notamment les ascenseurs;

c) les frais de reconstruction du Bloc I;

d) les frais de conciergerie du Bloc I (salaire, charges sociales et tous les frais engagés directement ou indirectement du fait de l'engagement d'un concierge);

e) les primes d'assurances du Bloc I;

f) les frais relatifs aux plantations à l'intérieur de la bordure périphérique du trottoir devant le Bloc I.

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

Sont considérées comme **charges communes particulières au Bloc II :**

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires du Bloc II;

b) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires du Bloc II, notamment les ascenseurs;

c) les frais de reconstruction du Bloc II;

d) les frais de conciergerie du Bloc II (salaire, charges sociales et tous les frais engagés directement ou indirectement du fait de l'engagement d'un concierge);

e) les primes d'assurances du Bloc II;

f) les frais relatifs aux plantations à l'intérieur de la bordure périphérique du trottoir devant le Bloc II.

Chaque copropriétaire du Bloc II contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts

dont il dispose dans les parties communes du Bloc II. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires du Bloc II présents ou représentés.

Sont considérées comme **charges communes particulières** :

- **les dépenses relatives au gaz de chauffage** qui seront réparties comme suit :
    * vingt pour cent des dépenses de gaz sont transférés aux dépenses relatives à la production d'eau chaude (voir infra);
    * quatre-vingts pour cent des dépenses de gaz sont transférés aux dépenses relatives au chauffage central.

    Ces dépenses relatives au **chauffage central** seront supportées, dans chacun des blocs I et II, comme suit :
    * un quart des frais de chauffage sont imputés au prorata des quotités de chaque propriétaire dans les parties communes de son Bloc, même s'il n'utilise pas le chauffage;
    * les trois autres quarts sont répartis entres les propriétaires d'après les relevés des compteurs de chaleur existant sur les radiateurs.

    La société chargée du placement des compteurs de chaleur, de l'entretien, du contrôle et du relevé de la consommation des unités calorifiques, fournit, chaque année, à tous les propriétaires, un bordereau avec les relevés et la répartition des frais de chauffage individuels.

- **les dépenses relatives à l'électricité** qui seront réparties comme suit :
    * quarante pour cent des frais d'électricité sont transférés aux dépenses relatives au chauffage central (charges communes particulières aux Blocs I et II);
    * quarante pour cent des frais d'électricité sont transférés au dépenses relatives aux ascenseurs (charges communes particulières aux Blocs I et II);
    * vingt pour cent, considérés comme représentant la consommation d'électricité pour les parties communes, sont réparties entres l'ensemble des copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans l'ensemble immobilier.

- **les dépenses relatives à l'eau** qui seront réparties comme suit:

* la partie forfaitaire des dépenses relatives à l'eau est répartie entre les propriétaires d'appartements, à l'exclusion des propriétaires de garage, au prorata du nombre de quotes-parts de copropriété qu'ils détiennent;

* les frais de consommation et les taxes relatives à l'eau sont réparties comme suit :

- pour ce qui concerne les consommations privatives : la société chargée du placement des compteurs de chaleur fait également le relevé de la consommation d'eau chaude et d'eau froide. Elle établit un bordereau reprenant les consommations et le calcul de la répartition des frais d'eau froide et d'eau chaude entre les propriétaires.

- pour ce qui concerne les consommations communes (eau froide) : les dépenses y relatives sont réparties entre tous les propriétaires au prorata du nombre de quotes-parts de copropriété qu'ils détiennent.

Les propriétaires de garage n'interviennent pas dans les frais de chauffage et d'eau chaude, mais uniquement dans la consommation d'eau froide.

Dans le cas de défaillance des compteurs d'eau et des calorimètres pour quelque cause que ce soit (compteurs bloqués, cassés, consommation illisible, calorimètres, enlevés et caetera ...), le calcul des consommations est établi comme suit :

- la première année, en prenant la moyenne des consommations de la colonne, à l'exception des cas particuliers exceptionnels qui sont à écarter;

- les années suivantes, en prenant en compte la consommation la plus haute à l'exception des cas particuliers exceptionnels qui sont à écarter.

Ce calcul est établi par le syndic.

Le syndic est en outre chargé, dès réception de la liste des anomalies établie par l'organisme chargé du relevé des compteurs, d'avertir par écrit les copropriétaires et les occupants concernés.

- **les dépenses relatives au gaz de cuisine**, pour lequel un seul compteur global existe, qui sont divisées par le nombre d'utilisateurs;

- **les dépenses relatives à l'entretien des terrasses sur la toiture et de l'étanchéité du revêtement de la toiture sous-jacente**, qui seront exclusivement à charge des

copropriétaires des lots privatifs avec terrasses au quinzième étage.

II. Charges communes de fonctionnement

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

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic et ses frais administratifs, les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes, etcaetera..., qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge commune particulière en vertu des statuts.

Article 20.- Consommations individuelles

Les consommations individuelles d'électricité, de téléphone et de télédistribution, et tous frais relatifs aux services distributeurs, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

Article 21.- Impôts

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

Article 22.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

Article 23.- Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront encaissées par l'association des copropriétaires. Le syndic les répartira entre les unités de charges.

Article 24.- Modification de la répartition des charges.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 25.- Cession d'un lot.

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état :
1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

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

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

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

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

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

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

Pour l'application du présent article :
- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 paragraphe premier du Code civil (*). Ce délai est prescrit à peine de forclusion.
- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes par le syndic lors de la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'association des copropriétaires qui pourra en demander le remboursement au cédant.

Les frais découlant des travaux urgents décidés par le syndic conformément à l'article 27 des statuts après la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'acquéreur, nonobstant toutes conventions contraires entre les parties.

CHAPITRE VI.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 26.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:
- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 27.- Réparations urgentes

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

Article 28.- Réparations ou travaux non urgents

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

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

Article 29.- Servitudes relatives aux travaux

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

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

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

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

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

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

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

Si un copropriétaire fait effectuer ultérieurement des travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

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

Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

CHAPITRE VII.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Remarque préliminaire : dans tout le présent chapitre, le terme "syndic" s'entend du syndic et des syndics provisoires.

Article 30.- Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic, qui devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'Assemblée générale ou par le Conseil de gérance, le syndic ne peut intervenir comme courtier d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de l'association des copropriétaires.
Il est également précisé que l'ensemble des éléments dépendant des parties communes générales de l'ensemble immobilier doit faire l'objet d'assurances établies au nom de VAL D'OR.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.
A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice à la déchéance à leur terme ou renon.

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

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic ou le syndic provisoire, et les membres du conseil de gérance, 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.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

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

8. Il incombe à chaque occupant de l'immeuble de contracter à ses frais une assurance suffisante pour couvrir contre les risques d'incendie et les risques accessoires usuels, les objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui.

Article 31.- Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic au nom de tous les copropriétaires :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes, à établir au nom de tous les copropriétaires

Cette assurance couvrira au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords, et les frais d'expertise.

Il pourra être souscrit des assurances distinctes pour le Bloc I et pour le Bloc II.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic :

1° Assurance du personnel salarié

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

2° Assurance responsabilité civile du syndic et du conseil de gérance

Cette assurance sera souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel et en faveur du conseil de gérance.

3° Assurance protection juridique

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

III.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix.

Article 32.- Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble de la copropriété, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

Article 33.- Assurances complémentaires

1. Si des ajouts (cheminées, embellissements, ...) ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, ou qui souhaiteraient assurer d'autres périls, ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais, une assurance complémentaire. Il en est de même pour le matériel et les objets déposés dans les garages.

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

Article 34.- Primes et surprimes

Le syndic acquittera les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire, ou du chef du personnel qu'il emploie, ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou son occupant, cette surprime sera à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 35.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer l'appartement et les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe, en responsabilité civile et 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 en Belgique. 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."

Article 36.- Franchises

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

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

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

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

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

Article 37.- Sinistres - Procédures et indemnités

1.- Le syndic 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 sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2.- Le syndic supervisera tous les travaux de remise en état à effectuer suite aux dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que

le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3.- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances seront encaissées par le syndic et imputées au compte "sinistres". Il lui appartiendra de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle pourra cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes; une copie doit en être remise au syndic.

4.- Il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages, ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage, ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotités de chaque propriétaire, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, 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. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal pratiqué par la Banque Nationale, majoré de trois pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux

copropriétaires en proportion de leurs quotités dans les parties communes.

Article 38.- Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-oeuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

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 de l'immeuble;
- les dégâts d'eau.

2.- La destruction de l'immeuble 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 l'immeuble 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 de l'immeuble, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction, ou de sa cession en bloc ou de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre/cinquièmes, en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;

- à l'unanimité des voix des copropriétaires, en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité, sur le sort de l'association des copropriétaires. 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.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale décidait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feront la demande.

Cette demande devra être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents auront la faculté de se rallier à cette décision, s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persisteront dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, 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 générale

Le vote relatif à la nomination des membres des conseils de gérance sera fait par écrit pour chaque membre séparément.

Le président sera choisi, les années paires, parmi les membres du conseil de gérance du bloc I et les années impaires, parmi les membres du conseil de gérance du bloc II.

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

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble sera invité à assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance établit son règlement de fonctionnement.

Le conseil de gérance assiste le syndic dans l'exercice de sa mission; il surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés à l'article 27 des statuts et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de gérance délibérera valablement si quatre au moins de ses membres sont présents, dont deux membres du conseil de gérance du Bloc I et deux membres du conseil de gérance du Bloc II.

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

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

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

Tout membre du conseil de gérance qui aura été absent à plus de trois réunions de suite, sans justification, sera réputé démissionnaire.

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

Les membres du conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile; les primes constituent une charges communes générales.

II. CONSEILS DE GERANCE VAL D'OR I ET VAL D'OR II

Dans chaque bloc (Bloc I et Bloc II) est élu un conseil de gérance.

Le vote relatif à la nomination des membres des conseils de gérance sera fait par écrit pour chaque membre séparément.

Le conseil de gérance est composé d'un président et de maximum dix membres.

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

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic provisoire sera invité à assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance établit son règlement de fonctionnement.

Le conseil de gérance assiste le syndic provisoire dans l'exercice de sa mission; il surveille la gestion du syndic provisoire, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés à l'article 27 des statuts

et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de gérance délibérera valablement si la moitié au moins de ses membres sont présents.

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

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

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

Tout membre du conseil de gérance qui aura été absent à plus de trois réunions de suite, sans justification, sera réputé démissionnaire.

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

Les membres du conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile; les primes constituent une charge commune particulière à chaque bloc.

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

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Article 41.- Comptabilité

A. Fonds de roulement - fonds de provision.

a) Fonds de roulement.

Pour faire face aux dépenses courantes de l'association des copropriétaires, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision fixée par l'assemblée générale.

Pour chaque bloc I (Unité de charges du Bloc I) et II (Unité de charges du Bloc II), il existe un fonds particulier de roulement. Les fonds en dépendant sont versés sur des comptes ouverts au nom de chaque bloc auprès d'un organisme financier. Ces fonds sont gérés par le syndic provisoire.

Ils sont alimentés par les avoirs déposés par les copropriétaires, lors de leur création, par les appels de fonds trimestriels fixés par l'assemblée générale, les appels de fonds complémentaires décidés par l'assemblée générale, les intérêts annuels et les indemnités pour retard de paiement.

b) Fonds de provision.

Pour chaque bloc I (Unité de charges du Bloc I) et II (Unité de charges du Bloc II), il existe un fonds de provision. Les fonds en dépendant sont versés sur des comptes ouverts au nom de chaque bloc auprès d'un organisme financier. Ces fonds sont gérés par le syndic provisoire.

Ils sont alimentés par les appels de fonds trimestriels fixés par l'assemblée générale et par des recettes exceptionnelles telles que des indemnités d'emménagement et de déménagement, les intérêts annuels, les recettes décidées par l'assemblée générale et les appels de fonds complémentaires décidés par ladite assemblée.

c) Fonds de réserve.

Il pourra également être décidé la création d'un fonds de réserve, concernant l'ensemble immobilier. Les sommes

payées à la copropriété, à la suite d'un litige, appartiennent à l'association des copropriétaires. Elles seront versées au fonds de provision adéquat.

B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les provisions pour charges communes.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil (*).

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de trois cents francs au premier rappel, de cinq cents francs au deuxième rappel, de mille francs à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cinq mille francs de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat. Ces montants seront versés au fonds de provision.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, les parties régleront par convention la contribution au fonds de réserve, aux fonds de roulement et aux fonds de provision; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, au fonds de roulement particulier, au fonds de provision et au fonds de réserve.

C. Recouvrement des charges communes

Le syndic et le syndic provisoire, en leur qualité d'organe de l'association des copropriétaires, sont tenus de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires et des copropriétaires de chaque unité de charges.

A cette fin, le syndic et le syndic provisoire sont autorisés pour le recouvrement des charges communes :

iétaires défaillants au

paien

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

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

b) à toucher eux-mêmes à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par eux les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic et au syndic provisoire par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers l'association des copropriétaires (C. civ. 1275).

Dans ce cas, le syndic informera le locataire par lettre recommandée à la poste de l'existence de la présente délégation et de la défaillance du propriétaire. Il l'invitera, par même courrier, à verser les loyers sur le compte qu'il indiquera.

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

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

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

D. Comptes annuels du syndic et des syndics provisoires

Le syndic et les syndics provisoires présentent annuellement leurs comptes généraux à l'assemblée générale, les soumettent à son approbation et en reçoivent décharge s'il échet.

Le syndic et les syndics provisoires ne sont tenus à l'établissement que d'un seul décompte annuel.

Les comptes annuels du syndic et des syndics provisoires à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, seront clôturés le trente et un décembre de chaque année.

Le syndic et les syndics provisoires détermineront la quote-part de chaque copropriétaire dans les comptes annuels, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

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

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant. Cette modification pourra se faire par acte sous seing privé non soumis à enregistrement.

E. Contrôle des paiements effectués par le syndic et les syndics provisoires

Le contrat du syndic et des syndics provisoires stipulera le système de contrôle des paiements effectués par le syndic et les syndics provisoires pour compte de l'association des copropriétaires ou des unités de charges, tels que clause de double signature, bons à payer sur facture, ...

SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS

Article 42.- Nettoyage

La mise en oeuvre des services de nettoyage des parties communes est une attribution du syndic et des syndics provisoires, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, etcaetera), et notamment : les trottoirs, les accès, les hall des rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manœuvre vers le sous-sol, les couloirs des caves, les locaux à poubelles; assurer l'évacuation des ordures

ménagères; prendre toutes mesures contre le gel et la neige.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic concerné prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général.

Article 43.- Entretien et aspect

Les travaux de peinture aux façades et aux ciels de terrasses devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Garnissage des fenêtres et balcons : des rideaux seront placés à toutes les fenêtres des façades de l'immeuble.

Ils seront de teinte neutre, clairs et flous et de toute la largeur et la hauteur des fenêtres.

Il ne peut être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquise, stores extérieurs, ni rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble, sauf accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Au cas où des scandiaflex ou persiennes analogues seraient placées aux fenêtres, ces persiennes devraient être également de teinte neutre et claire.

Les occupants peuvent placer des tentes solaires à enroulement du même type que celles existantes, c'est-à-dire obliques au départ de la partie supérieure du mur et de la même teinte orange.

Tout affichage est interdit aussi bien aux étages de l'immeuble qu'au rez-de-chaussée.

Toute infraction constatée par le syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier entraînera de plein droit la débition d'une indemnité dont le montant sera décidé par l'assemblée générale, somme qui sera augmentée des

éventuels frais de constat, le tout à charge du contrevenant.

SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.

Article 44.- Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux garages-box, devront être maintenues libres en tous temps.

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

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

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.
Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

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

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats et oiseaux non divagants.
Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'assemblée générale ou du syndic, en cas d'urgence.
Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic ou de l'assemblée

générale entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par l'assemblée générale, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de provision, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

L'usage des garages-box doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Aucune réserve de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisée.

L'accès au bloc de garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un garage-box s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins.

Article 45.- Circulation des véhicules

a) Le syndic doit prendre les mesures nécessaires pour le maintien de la sécurité du trafic sur les routes d'accès, l'aire de roulage et les parkings de l'immeuble.

Il doit placer toutes les plaques de signalisation et faire tracer les lignes de peinture sur le sol pour que la signalisation soit claire pour tout un chacun.

La signalisation autour de l'immeuble doit être conforme à la signalisation du code de la route.

b) Une limitation de dix kilomètres à l'heure est imposée sur tout le complexe immobilier du "Val d'Or".

A l'entrée du complexe immobilier du "Val d'Or", une plaque de signalisation indique cette limitation de vitesse à dix kilomètres/heure.

c) Toutes les plaques de signalisation doivent être visibles la nuit.

d) Pour ce qui concerne l'aire de roulage devant les parkings-jour, ainsi que la manière de parquer son véhicule, les mêmes règles que celles relatives aux garages-box sont d'application.

e) Les règles et la signalisation du code de la route sont d'application sur la route et l'aire de parking située en face de l'immeuble.

SECTION IV.- OCCUPATION - MORALITE - TRANQUILLITE

Article 46.- Mode d'occupation

a) Généralité.

Tout copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble, devra toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé. Les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à propos de la présence d'animaux.

Afin de prévenir les bruits pouvant gêner le voisinage, les propriétaires des lots privatifs, qu'ils habitent leur appartement eux-mêmes ou qu'ils le louent ou en concèdent la jouissance, devront veiller à ce que quatre-vingts pour cent au moins du sol de la surface habitable de leur lot privatif soient couverts de tapis.

S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques, ceux-ci seront déparasités.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

b) Chauffage des appartements.

Les copropriétaires et occupants des lots privatifs devront veiller à ce que leurs lots privatifs soient toujours entièrement chauffés, de manière normale, même s'ils ne sont pas occupés.

Au cas où un occupant ne se conformerait pas à cette obligation, le syndic peut, en dérogation du décompte des frais de chauffage sur base des système de compteurs de chaleur, faire intervenir dans les frais de chauffage le copropriétaire ou l'occupant resté en défaut, à concurrence du nombre de quotités rattachées au lot privatif.

c) Isolation phonique des éléments privatifs.

a) Aux fins de prévenir les bruits pouvant gêner le voisinage, les propriétaires ou occupants devront veiller à ce que quatre-vingts pour cent au moins du sol de la surface habitable de leur lot privatif soient couverts de tapis.
b) Les occupants des lots privatifs se garderont d'accoter leurs appareils de radio, télévision, pick-up, et caetera, ... et leurs amplificateurs au mur; ces installations se trouveront à minimum dix centimètres du mur.
c) Outre les dispositions ci-dessus, les propriétaires et occupants de lots privatifs affectés à une destination autre que l'habitation exclusive (par exemple, magasins, bureaux, ...) devront prendre les mesures nécessaires aux fins d'éviter aux autres occupants de l'immeuble une nuisance anormale (entre autres l'isolation).

d) Feux ouverts.

La construction et l'utilisation de feux ouverts se feront aux risques et périls exclusifs des propriétaires et/ou occupants des lots privatifs.

Les occupants du dernier étage de l'immeuble pourront utiliser leur cheminée comme foyer ouvert, mais ce à leur risques et périls.

e) Transmission des obligations.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux

prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

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

f) Location.

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

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

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

3.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de tout changement d'occupation.

4.- Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil (*).

5.- En cas d'inobservance des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander au juge de paix la résiliation du bail.

Article 47.- Plaques professionnelles - Panneaux et affiches - Enseignes lumineuses.

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

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages. L'utilisation des valves ou tableau d'affichage est obligatoire.

Les propriétaires ou occupants qui exercent une profession libérale dans les lots privatifs sont autorisés à placer une plaque de luxe de vingt centimètres sur trente centimètres au maximum, fixée sur un pieu planté dans un des parterres de part et d'autre des entrées.

Aucune plaque professionnelle ne peut être placée dans les halls d'entrée.

Deux panneaux extérieurs en bordure de la propriété, un à front de l'avenue de la Charmille, l'autre à l'extrémité sud de la propriété, sont prévus pour l'affichage des avis de vente et de location des appartements, flats et garages.

Tout autre affichage quelconque est proscrit dans les halls d'entrée et les communs de l'immeuble.

Enseignes lumineuses sur les façades et aux fenêtres de l'immeuble.

Il ne sera autorisé aucune publicité ou enseigne lumineuse sur les façades et aux fenêtres du bâtiment.

Article 48.- Interdictions

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

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

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

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

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Aire de roulage.

L'aire de roulage ne peut être encombrée de véhicules ou objets quelconques. Le parking y est, entre autres, interdit.

L'association des copropriétaires a le droit de faire évacuer le véhicule aux frais, risques et périls de celui qui a commis une infraction et mandate à cette fin le syndic et les syndics provisoires par les présentes.

Au cas où un véhicule stationnerait en infraction dans le garage-box d'un copropriétaire, il appartient à celui-ci ou à l'occupant du garage-box de faire évacuer le véhicule.

Les règles et la signalisation du code de la route seront d'application pour ce qui concerne la partie de l'aire qui se trouve en face de l'immeuble entre l'avenue de la Charmille et l'extrémité sud.

SECTION V. DIFFERENDS

Article 49.- Règlement des différends

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

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

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

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de

gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

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

En cas de litige opposant l'association des copropriétaires à un ou plusieurs copropriétaires, les frais, notamment les honoraires d'avocat, les frais d'expertise, les frais administratifs et autres avancés par le syndic pour compte de l'association des copropriétaires, seront supportés exclusivement par la partie succombante, à titre de dommages et intérêts forfaitaires, et sans préjudice des frais mis à charge de la partie succombante par le juge.

Article 50.- Conservation et diffusion des documents

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

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

A chaque acte de vente d'un lot privatif, le vendeur sera tenu de remettre à l'acquéreur un exemplaire des présents statuts.

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

Article 51.- Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil (*). Les

stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.