

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-QUATRE,

Le huit avril

Devant Nous Maître Albert SNYERS d'ATTENHOVEN et Léon VERBRUGGEN, Notaires de résidence à Bruxelles.

ONT COMPARU :

1) La société anonyme « TERRES ET DOMAINES » ayant son siège social à Bruxelles, boulevard Emile Jacquain, 162 registre du commerce de Bruxelles, numéro 253.033.

Constituée sous la dénomination de « COMPAGNIE COMMERCIALE ATLANTIQUE » suivant acte reçu par le Notaire Charles BIA à Liège, le vingt-neuf juin mil neuf cent cinquante-quatre, publié aux annexes au Moniteur Belge du dix-huit juillet suivant, sous le numéro 24.807 dont la dénomination a été modifiée en la dénomination actuelle, suivant acte reçu par le Notaire Albert SNYERS d'ATTENHOVEN à Bruxelles, le dix novembre mil neuf cent soixante-cinq publié aux dites annexes le premier décembre mil neuf cent soixante-cinq sous le numéro 33.957, le dit acte portant en outre modification aux statuts et dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires suivant procès-verbal dressé par le Notaire MOURLON-BEERNAERT à Bruxelles, le vingt-huit avril mil neuf cent soixante-sept publié aux dites annexes, le dix-neuf mai suivant sous le numéro 1036-1.

Ici représentée par :

Monsieur Louis Senia SCHOR, ingénieur civil, demeurant à Woluwé-Saint-Lambert, avenue Guillaume Abeloes, 10.

En vertu d'une procuration reçue par le notaire Albert Snyers d'Attenhoven, en date de ce jour antérieurement aux présentes, dont une expédition restera ci-annexée.

2) La société anonyme « WORLD TRADE CENTER II » en abrégé « W.T.C. TOWER II » ayant son siège à Bruxelles, 162, boulevard Emile Jacquain.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Albert SNYERS d'ATTENHOVEN soussigné le vingt-trois novembre mil neuf cent septante-deux publié aux annexes du moniteur Belge du seize décembre suivant sous le numéro 3339-1.

Ici représentée par :

Monsieur Louis Senia SCHOR, prénommé.

En vertu d'une délégation de pouvoirs reçue par le Notaire Albert Snyers d'Attenhoven soussigné, en date de ce jour, antérieurement aux présentes, dont une expédition restera ci-annexée.

Lesquelles comparantes préalablement au statut immobilier et au règlement objets des présentes nous ont exposé de ce qui suit :

#### EXPOSE PRELIMINAIRE.

La société anonyme « TERRES ET DOMAINES » comparante sub I ci-avant est propriétaire du bien suivant :

#### A. - DESCRIPTION DU BIEN.

##### Commune d'Uccle.

1.- Une parcelle de terrain dans le domaine dénommé "Cheridreux" situé à front de l'avenue François Folle et de l'avenue Circulaire d'une contenance d'environ deux hectares quatre-vingt-deux ares nonante-sept centiares, cadastrée d'après titre section D partie des numéros 88 g et 116 c e partie, ladite parcelle constituant le lot 2 du lotissement dont question ci-après.

2.- Une partie du sous-sol du lot 3 dudit lotissement d'une superficie d'environ dix ares cinquante centiares, dont la pleine propriété est rattachée au bien décrit sub 1.- (lot 2).

Telle que cette partie du sous-sol figure sous teinte rouge au plan ci-annexé dressé en date du quatre avril mil neuf cent septante-quatre par les géomètres Gustin et Hanesse dont les bureaux sont établis à Uccle, 134, rue Vanderkinder.

Cette partie de sous sol étant destinée à l'édification de constructions faisant partie du parking souterrain du bloc « Minerve » objet du présent acte.

#### B. - ORIGINE DE PROPRIETE.

La société comparante sub 1 est propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis sous plus grande contenance à la suite des faits suivants :

Initialement le bien en question appartenait sous plus grande contenance aux sociétés anonymes : 1) « PROMOTION IMMOBILIERE BELGE » en abrégé « PROMIBEL » à Bruxelles ; 2) « FINANCE ET ENTRERISE » en abrégé « FINANTER » à Grez-Doiceau ; 3) « TRANSACTIONS GENERALES » en abrégé « TRANGA » à Bruxelles ; 4) « GROUPE I - GROUPE IMMOBILIER BELGE » à Bruxelles ; 5) « S.A. FIBELAF N.V. » à Bruxelles et 6) « TERRES ET DOMAINES » société comparante sub 1 qui l'avaient acquis de 1) Monsieur Paul-Charles-Prospér HANREZ, docteur en sciences demeurant à Uccle et 2) Monsieur Bernard-Prospér-Edmond MAROQUIN, industriel demeurant à Dilbeek savoir :

a) Les sociétés « Finanter », « Transga », « Groupe I », « Fibelaf » et « Terres et domaines » chacune à concurrence d'un septième indivis ou quinze/cent cinquantièmes et

b) La société « Promibel » à concurrence de deux/septièmes indivis ou trente/cent cinquantièmes ;

aux termes d'un acte passé devant le notaire Emile marchant alors de résidence à Uccle, le dix-huit décembre mil neuf cent soixante-sept transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le trois janvier mil neuf cent soixante huit, volume 6201 numéro 19.

Messieurs Paul HANREZ et Bernard MAROQUIN prénommés avaient recueilli ce bien dans la succession de Mademoiselle Marguerite-Francine-Jeanne HANREZ en son vivant sans profession demeurant à Uccle y décédée le vingt avril mil neuf cent soixante-sept, célibataire et sans laisser d'héritiers réservataires ascendants ou descendants et dont ils avaient été institués en qualité de seuls légataires universels, aux termes de son testament holographe en date du vingt-huit août mil neuf cent cinquante-deux et du codicille olographe en date du vingt-neuf juin mil neuf cent soixante et un déposés au rang des minutes du notaire Marchant prénommé, suivant acte de son ministère en date du vingt-six avril mil neuf cent soixante-sept en vertu d'une ordonnance rendue, le même jour par le Président du Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles.

Messieurs Paul HANREZ et Bernard MAROQUIN prénommés envoyés en possession de la succession de Mademoiselle Marguerite-Francine-Jeanne HANREZ aux termes d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles en date du neuf mai mil neuf cent soixante-sept.

Le dit bien appartenait à Mademoiselle Marguerite-Francine-Jeanne HANREZ prénommée savoir :

1) partie par suite de l'attribution qui lui en a été faite avec d'autres biens aux termes d'un acte de partage passé devant le notaire Hauchamps à Ixelles le quatorze décembre mil neuf cent vingt transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-quatre janvier mil neuf cent vingt et un volume 1450 numéro 5.

2) le restant, par suite de l'acquisition en faite de la Commune d'Uccle, aux termes d'un acte administratif passé devant le Bourgmestre de cette Commune le trente septembre mil neuf cent trente et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq octobre suivant, volume 1888, numéro 8, et passé en vertu d'une délibération du Conseil communal d'Uccle en date du vingt avril mil neuf cent trente et un, approuvé par la Députation Permanente du Conseil Provincial du Brabant en séance du quinze juillet mil neuf cent trente et un.

Les sociétés anonymes « Finanter », « Transga », Groupe I », « Fibelaf » et « Terres et Domaines » prénommées ont cédé chacune un/cent cinquièmes indivis à la société anonyme « Promibel » prénommée, soit ensemble cinq/cent cinquièmes aux termes d'un acte passé devant le notaire Emile Marchant à Uccle, le vingt décembre mil neuf cent soixante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le quatorze février mil neuf cent soixante-neuf, volume 6400, numéro 6 suivi d'un acte rectificatif du prix passé devant le notaire Emile Marchant prénommé en date du dix-sept décembre mil neuf cent soixante-neuf.

Aux termes d'un acte reçu par les notaires Léon Verbruggen de Bruxelles et Pierre Marchant d'Uccle en date du vingt-neuf mai mil neuf cent septante-trois transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le quinze juin mil neuf cent septante-trois, volume 7165, numéro 12, les sociétés « Promibel », « Finanter », « Transga », Groupe I », et « Fibelaf » ont cédé à la société « Terres et Domaines » comparante sub 1, tous les droits indivis leur appartenant dans le terrain dont fait partie le bien prédécrit, à savoir les treize/quinzièmes indivis, le surplus ou deux/quinzièmes indivis appartenant déjà à la société « Terres et Domaines ».

#### C. – RENONCIATION A ACCESSION

Aux termes d'un acte reçu par les notaires Albert Snyers d'Attenhoven et Léon Verbruggen soussignés en date du vingt-neuf mai mil neuf cent septante-trois transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le quinze juin mil neuf cent septante-trois, volume 7165, numéro 13 la société « Terres et Domaines », comparante sub 1 a déclaré renoncer purement et simplement au profit de la société « World Trade Center Tower II », comparante sub 2, au droit d'accession lui appartenant sur le terrain dont fait partie le bien prédécrit et l'a autorisé à édifier sur ce terrain tout ou partie d'un ou plusieurs immeubles régis par les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété.

Cette renonciation au droit d'accession avec autorisation de bâtir a été consentie et acceptée pour un terme expirant de plein droit le dix-huit décembre mil neuf cent septante-sept.

Aux termes du même acte, la société « Terres et Domaines » a déclaré conférer à la société « World Trade Center Tower II » option d'achat sur les dix mille/dixmillièmes du terrain prédécrit avec pouvoir d'élever la dite option à son profit ou au profit de tous ceux qui désireraient devenir propriétaires d'éléments privés dans les immeubles à construire.

Cette option d'achat a également été consentie pour un terme expirant de plein droit le dix-huit décembre mil neuf cent septante-sept.

En conséquence, les constructions qui seront érigées sur le lot 2 et en sous-sol de partie du lot 3, comme décrit ci-dessus appartiendront pour la totalité en pleine propriété à la société anonyme « World Trade Center Tower II », comparante sub 2.

#### D. – CONSTRUCTIONS A ERIGER

La société « World Trade Center Tower II », comparante sub 2 se propose d'ériger sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples avec caves et garage qui portera le nom de « Résidence MINERVE ».

Le plan de l'immeuble, de même que le cahier des charges avec description des matériaux ont été dressés par l'architecte Claude Emery, dont les bureaux sont établis à Bruxelles, 162, boulevard Emile Jacqmain.

#### E. – AUTORISATION DE LOTIR ET DE BATIR

Le lotissement dans lequel est située la parcelle de terrain prédécrite, a été autorisé en séance du Collège Echevinal d'Uccle, du seize avril mil neuf cent soixante-neuf.

L'autorisation de bâtir l'immeuble susvisé a été donnée par le même collège en séance du dix-sept décembre mil neuf cent septante-trois sous le numéro 27.105.

Une dérogation auxdits permis de lotir et de bâtir a été autorisée par lettre de la commune d'Uccle en date du vingt-deux mars mil neuf cent septante-quatre.

#### ACTE DE BASE

Tout ceci exposé, les sociétés comparantes, tant d'une part que d'autre part, ont requis le notaire soussigné, de dresser, ainsi qu'il suit, en vue de diverses opérations ultérieures, notamment en vue de la vente de divers éléments qui composeront l'immeuble à construire et ses accessoires, tant divis qu'indivis, et en copropriété, l'acte de base relatif à l'immeuble que la société comparante sub 2 fera ériger sur le terrain prédécrit.

Ces constructions consisteront en un immeuble divisé en cinq sections qui seront dénommées « M1 », « M2 », « M3 », « M4 » et « M5 », qui comprendront chacune des appartements, des caves, des parkings, et des garages, qui appartiendront ou pourront appartenir à des propriétaires différents à titre de propriété privative et exclusive.

Par le fait de sa mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, l'ensemble des constructions sera divisé en parties privatives ayant pour accessoires inséparables, la copropriété d'un certain nombre de quotités en indivision forcée dans les parties communes, étant les constructions, le terrain d'assiette, le volume en sous-sol de partie du lot 3 et les accessoires communs (appareillages et autres).

A certains appartements du rez-de-chaussée, sera adjointe la jouissance, à titre privatif, d'une partie du jardin, dont la délimitation et les droits de jouissance, seront plus amplement décrits dans la division de l'immeuble (chapitre II, ci-après).

## Chapitre I.

### ANNEXES.

En vue de l'édification de l'immeuble et de la mise sous régime de la copropriété, la société comparante sub 2 a fait établir les documents suivants, qui demeureront ci-annexés :

a) Photocopies de l'autorisation de bâtir et de la lettre de la commune d'Uccle en date du vingt-deux mars mil neuf cent septante-quatre, dont question sub E.

b) le règlement général de copropriété ;

c) le recueil des clauses et conditions générales régissant les ventes d'appartements sur plans ou en construction.

Ces documents feront partie intégrante du présent acte et seront transcrits au bureau des Hypothèques compétent en même temps que le présent acte.

d) photocopie du plan d'implantation numéro 3009 demeuré annexé à la lettre précitée de la commune d'Uccle.

e) la note de servitudes avec plan dressé par les géomètres Gustin et Hannesse en date du quatre avril mil neuf cent septante-quatre, dont les bureaux sont établis à Uccle, 134, rue Vanderkindere.

f) le plan du volume en sous-sol de partie du lot 3 dressé par lesdits géomètres Gustin et Hannesse en date du quatre avril mil neuf cent septante-quatre.

g) les plans de l'immeuble dressés par l'architecte Claude Emery qui sont les suivants :

1. – Plan numéro 3002 D « Implantation plus zone chantier ».
2. – Plan numéro 3004 A « Plan – Coupe Schématique Répartition Appartements ».
3. – Plan numéro 3006 B « Abords côté Ouest ».
4. – Plan numéro 3007 A « Abords côté Est ».
5. – Plan numéro 3050 « Coupe Schématique en long – Coupe dans la rampe ».
6. – Plan numéro 3054 « Coupe M4 ».
7. – Plan numéro 3081 A Façade Ouest.
8. – Plan numéro 3082 A Façade Est.
9. – Plan numéro 3083 A Pignons.
10. – Plan numéro 3100 A Sous-sol 2, M1/M2/M3.
11. – Plan numéro 3101 B Rez-de-jardin M1.
12. – Plan numéro 3102 B Rez-de-Chaussée M1.
13. – Plan numéro 3104 B Etage type M1.
14. – Plan numéro 3109 B Recul M1.
15. – Plan numéro 3201 B Rez-de-jardin M2.
16. – Plan numéro 3202 A Rez-de-Chaussée M2.
17. – Plan numéro 3204 A Etage type M2.
18. – Plan numéro 3209 A Recul M2.
19. – Plan numéro 3301 A Etage type M3.
20. – Plan numéro 3302 A Rez-de-Chaussée M3.

21. – Plan numéro 3304 Etage type M3.

22. – Plan numéro 3310 Recul M3.

23. – Plan numéro 3401 Sous-sol 1 M4/M5.

24. – Plan numéro 3402 A Rez-de-chaussée M4.

25. – Plan numéro 3403 1<sup>er</sup> étage M4.

26. – Plan numéro 3404 A Etage type M4.

27. – Plan numéro 3410 Recul M4.

28. – Plan numéro 3502 A Rez-de-chaussée M5.

29. – Plan numéro 3503 A 1<sup>er</sup> étage M5.

30. – Plan numéro 3504 A Etage type M5.

31. – Plan numéro 3510 A Recul M5.

## Chapitre II.

### DIVISION DE L'IMMEUBLE

En vue d'établir, dès à présent, le statut de l'immeuble à construire, les sociétés comparantes ont déclaré opérer la division de l'immeuble conformément à la description ci-après, et aux plans susvantés, et ce comme suit :

#### A. PARTIES COMMUNES.

Les parties communes de l'immeuble comprennent :

- Le terrain d'assiette, des volumes en sous-sol de partie du lot 3, les fondations, le soutènement et le revêtement des chemins carrossables, toutes les voies d'accès pour plétons, toutes les toitures, ainsi que les gouttières et descente d'eau fluviale, la sous station de chauffage et son équipement, le local de la cabine haute tension et éventuellement la dite cabine, les appartements des concierges étant les appartements M2RJC et M3RJC, les caves 104 et 117, les canalisations et conduites de toute nature : chauffage, eau, gaz et électricité, tout à l'égout (à l'exclusion toutefois des parties de ces conduites et canalisations servant à l'usage exclusif d'une entité privative), les pelouses ou plantations et les décorations florales, (à l'exception toutefois de celles des parties de jardin dont la jouissance est attribuée aux appartements du rez-de-chaussée, lesquelles constituent une servitude d'aménagement).

- Les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis et caetera ...), les gros murs de façades, y compris les bacs à fleurs, et des fenêtres, même s'ils dépendent des parties privatives, les appuis de fenêtres, les ventilations, les chutes de water-closets, les canalisations de toute nature à usage commun, tous les dispositifs d'éclairage des parties communes, les minuteriers, les enduits, peintures, et décorations des parties communes, et notamment des cages d'escaliers.

- L'aire de manœuvre pour les voitures, les halls, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, les locaux destinés à recevoir les compteurs, l'antenne collective éventuelle pour la radio et la télévision, leurs câbles et leurs canalisations de distribution, les terrasses et les peintures de ces dernières.

Les terrasses à usage exclusif d'une entité privative doivent être entretenues par le propriétaire de cette entité, mais uniquement pour ce qui concerne les peintures, les

revêtements (carrelage et caetera) et en général, pour les détériorations résultant de l'usage, la chape isolante faisant partie du gros-œuvre et des parties communes, au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège.

Sont encore parties communes : les passages pour les tuyauteries, les ventilations, les cheminées, les divers accès aux caves et emplacements de voitures, les vide-ordures, le local pour le téléphone avec son équipement, les locaux pour poubelles.

En général, sont parties communes, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou celles qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et d'après l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels, ou saisies, qu'avec les locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

Tout droit réel et tout droit d'hypothèque créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Ces parties communes sont réparties ainsi qu'il est dit ci-après pour chaque élément privatif.

## B. PARTIES PRIVATIVES.

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, le complexe à construire sera composé de cinq sections, dénommées respectivement : « M1 », « M2 », « M3 », « M4 » et « M5 » et qui comprendront :

- 1) Un deuxième sous-sol dans les sections « M1 », « M2 », et « M3 ».
- 2) Un rez-de-jardin dans les sections « M1 », « M2 », et « M3 » formant le premier sous-sol dans les sections « M4 » et « M5 ».
- 3) Un rez-de-chaussée dans les sections « M1 », « M2 », et « M3 », « M4 » et « M5 ».
- 4) Six étages-type dans chacune des sections « M1 », « M2 », « M3 » étant les premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, et sixième étages, et un septième étage-type dans la section « M3 ».
- 5) Un premier étage dans les sections « M4 » et « M5 ».
- 6) Six étages-type dans chacune des sections « M4 », « M5 », « M3 » étant les deuxième, troisième, quatrième, cinquième, et sixième étages, et septième étages.
- 7) Un septième étage en recul dans les sections « M1 » et « M2 ».
- 8) Un huitième étage en recul dans les sections « M3 », « M4 » et « M5 ».

Le complexe comportera en outre :

- 1) En sous-sol, mais « extra muros » : une vaste superficie de parking divisée en cent vingt huit emplacements pour voiture, numérotés de 1 à 128.
- 2) En deuxième sous-sol :
  - a) sous la section « M1 », quatre boxes de garage numérotés de 1 à 4

- b) sous la section « M2 », cinq boxes de garage numérotés de 5 à 9.
- c) sous la section « M3 », six boxes de garage numérotés de 10 à 15.

### 3) En premier sous-sol :

- a) sous la section « M4 », trois boxes de garage numérotés de 16 à 18, et un double box numéroté 19-20.
- b) sous la section « M5 », huit boxes de garage numérotés de 23 à 30, et un double box numéroté 21-22.

### 4) En deuxième sous-sol :

- a) sous la section « M1 », dix-sept caves numérotées de 1 à 17.
- b) sous la section « M2 », vingt caves numérotées de 18 à 37.
- c) sous la section « M3 », dix-neuf caves numérotées de 38 à 56.

### 5) En premier sous-sol :

- a) sous la section « M4 », vingt-trois caves numérotées de 57 à 76 et de 98 à 100.
- b) sous la section « M5 », vingt-deux caves numérotées de 77 à 97 et 101.

### 6) Au rez-de-jardin de la section « M2 » :

Deux caves numérotées 102 et 103.

### 7) Au rez-de-jardin de la section « M3 » :

Douze caves numérotées 105 et 116.

### 8) Au rez-de-jardin de la section « M4 » :

Neuf caves numérotées 118 et 126.

Et les Sociétés comparantes ont déclarés diviser le dit complexe comme suit :

#### I. Emplacements pour voiture :

Les cent vingt-huit emplacements pour voitures situés « extra muros » comprennent chacun :

- a) en propriété privée et exclusive : la surface de l'emplacement délimitée au sol par des lignes de peinture, et avec indication de son numéro.
- b) en copropriété et indivision forcée : ensemble trois cent vingt-quatre/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

Les quotités dans les parties communes attribuées à chacun desdits emplacements de parking seront déterminés dans chaque acte de vente.

#### II. Boxes-garages :

Les trente boxes comprennent chacun :

- a) en propriété privée et exclusive : le box proprement dit, avec sa porte et la mitoyenneté de sa cloison s'il y a lieu.
- b) en copropriété et indivision forcée : quatre/dixmillième des parties commune dont le terrain.

#### III. Caves :

Les cent vingt-quatre caves comprennent chacune :

- a) en propriété privée et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.
- b) en copropriété et indivision forcée : un/dixmillième des parties commune dont le terrain.

## A. Appartements et studios

### a) SECTION « M1 ».

#### 1) Rez-de-jardin :

##### 1) L'appartement dénommé « MI.RJ.B » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, WC avec lave-mains, cuisine, living avec feu ouvert, une chambre avec salle de bains.
- b) en jouissance exclusive : un jardin tel que délimité au plan.
- c) en copropriété et indivision forcée : cinquante/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

##### 2) L'appartement dénommé « MI.RJ.C » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, deux WC dont un avec lave-mains, salle de bains, buanderie, cuisine, living avec feu ouvert, trois chambres dont une avec salle de bains, hall de nuit.
- b) en jouissance exclusive : un jardin tel que délimité au plan.
- c) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-sept/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

##### 3) L'appartement dénommé « MI.RJ.D » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, WC avec lave-mains, living avec feu ouvert, hall de nuit, salle de bains, WC, deux chambres, dont une avec dressing et salle de bains.
- b) en jouissance exclusive : un jardin tel que délimité au plan.
- c) en copropriété et indivision forcée : septante et un/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

#### 2) Rez-de-chaussée « M1 ».

##### 1) L'appartement dénommé « MI.Rch.B » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, salle de bains, cuisine, living avec feu ouvert, une chambre avec salle de bains, terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée : cinquante/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

##### 2) L'appartement dénommé « MI.Rch.C » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, cuisine, hall de nuit, buanderie, salle de bains, WC, trois chambres dont une avec salle de bains et dressing, living avec feu ouvert, terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-sept/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

##### 3) L'appartement dénommé « MI.Rch.D » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, cuisine, buanderie, hall de nuit, WC, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec salle de bains et dressing, living avec feu ouvert, terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée : septante et un/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

#### 3) Etages-type.

La section « M1 » comporte six étages-type, soit les premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage, comprenant chacun :

##### 1) L'appartement dénommé « M1-étage-B » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, cuisine, living avec feu ouvert, chambre avec salle de bains, terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée : quarante-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

##### 2) L'appartement dénommé « M1-étage-C » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, cuisine, buanderie, hall de nuit, salle de bains, WC, trois chambres à coucher dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, terrasse.

- b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt sept/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

##### 3) L'appartement dénommé « M1-étage-D » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, buanderie, cuisine, hall de nuit, salle de bains, WC, deux chambres à coucher dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, terrasse.

- b) en copropriété et indivision forcée : septante et un/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

#### 4) Septième étage en recul :

##### 1) L'appartement dénommé « M1-VIIè-B » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire lave-mains, WC, cuisine, living double avec feu ouvert, hall de nuit, salle de bains, WC et trois chambres dont une avec salle de bains, deux terrasses, un débarras.

- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

##### 2) L'appartement dénommé « M1-VIIè-B » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, buanderie, cuisine,

hall de nuit, salle de bains, WC, deux chambres dont une avec salle de bains et dressing, living avec double feu ouvert, terrasse.

- b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-six/ dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

b) SECTION « M2 ».

1) Rez-de-Jardin :

1) L'appartement dénommé « M2.RJ.A » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, buanderie, cuisine, hall de nuit, WC, salle de bains, trois chambres dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, un débarras.
- b) en jouissance exclusive : deux portions de jardin, telles que délimitées au plan.
- c) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-neuf/ dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2) L'appartement dénommé « M2.RJ.B » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, cuisine, une chambre avec salle de bains, living avec feu ouvert.
- b) en jouissance exclusive : un jardin tel que délimité au plan.
- c) en copropriété et indivision forcée : quarante-neuf/ dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2) Rez-de-chaussée « M2 ».

1) L'appartement dénommé « M2.Rch.A » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, cuisine, buanderie, hall de nuit, WC, salle de bains, trois chambres dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, deux terrasses, un débarras.
- b) en copropriété et indivision forcée : nonante-deux/ dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2) L'appartement dénommé « M2.Rch.B » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, cuisine, une chambre avec salle de bains, living avec feu ouvert, terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée : quarante-neuf/ dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3) L'appartement dénommé « M2.Rch.C » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, cuisine, hall de nuit, WC, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée : septante-cinq/ dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3) Etages-type.

La section « M2 » comporte six étages-type, soit les premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage, comprenant chacun :

1) L'appartement dénommé « M2-étage-A » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, buanderie, cuisine, hall de nuit, WC, salle de bains, trois chambres à coucher dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, deux terrasses, un débarras.
- b) en copropriété et indivision forcée : nonante-deux/ dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2) L'appartement dénommé « M2-étage-B » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, cuisine, une chambre avec salle de bains, living avec feu ouvert, terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée : quarante-neuf/ dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3) L'appartement dénommé « M2-étage-C » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, buanderie, cuisine, hall de nuit, WC et salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée : soixante-six/ dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

4) Septième étage en recul :

1) L'appartement dénommé « M2-VII-A » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, buanderie, cuisine, hall de nuit, WC, salle de bains, trois chambres dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, deux terrasses.
- b) en copropriété et indivision forcée : nonante-deux/ dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2) L'appartement dénommé « M2-VII-B » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, cuisine, chambre avec salle de bains, living avec feu ouvert, terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée : quarante-neuf/ dixmillièmes des parties communes dont le terrain

3) L'appartement dénommé « M2-VII-C » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, buanderie, cuisine, hall de nuit, WC et salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée : soixante-six/ dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

c) SECTION « M3 ».

1) Rez-de-jardin :

1) L'appartement dénommé « M3.R.J.A » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, cuisine, buanderie, hall de nuit, réduit, WC, salle de bains, trois chambres dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert.
- b) en jouissance exclusive : les parties de jardin, telles que délimitées au plan.
- c) en copropriété et indivision forcée : nonante-sept/ dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2) Rez-de-chaussée :

1) L'appartement dénommé « M3.Rch.A » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, cuisine, buanderie, hall de nuit, WC, salle de bains, trois chambres dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, deux terrasses, un débarras.
- b) en copropriété et indivision forcée : nonante-deux/ dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2) L'appartement dénommé « M3.Rch.B » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, cuisine, une chambre avec salle de bains, living avec feu ouvert, terrasse, un débarras.
- b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-cinq/ dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3) L'appartement dénommé « M3.Rch.C » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec lave-mains, WC, buanderie, cuisine, hall de nuit, salle de bains, WC, deux chambres à coucher dont une avec salle de bains et dressing, living avec feu ouvert, terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-six/ dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3) Etages-type.

La section « M3 » comporte sept étages-type, soit les premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étage, comprenant chacun :

1) L'appartement dénommé « M3-étage-A » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, buanderie, cuisine, hall de nuit, WC, salle de bains, trois chambres à coucher dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, deux terrasses, un débarras.
- b) en copropriété et indivision forcée : nonante-sept/ dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2) L'appartement dénommé « M3-étage-B » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, buanderie, cuisine, une chambre avec salle de bains, living avec feu ouvert, terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-cinq/ dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3) L'appartement dénommé « M3-étage-C » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec lave-mains, WC, buanderie, cuisine, hall de nuit, WC, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée : septante-quatre/ dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

4) Huitième étage en recul :

1) L'appartement dénommé « M3.VIII.B » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, buanderie, réduit, cuisine, salle à manger avec feu ouvert, salon double avec feu ouvert, boudoir, hall de nuit desservant salle de bains, WC, trois chambres dont une avec dressing séparé et salle de bains, terrasses entourant sur trois côtés.

b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-six/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, deux terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée : cent quatre/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

d) SECTION « M4 ».

1) Rez-de-chaussée :

1) Le studio dénommé « M4.RCh.A » comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive : hall, vestiaire, WC, cuisine, salle de bains, dressing, living.
- b) en jouissance exclusive : un jardin tel que délimité au plan.
- c) en copropriété et indivision forcée : quarante/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2) Le studio dénommé « M4.RCh.B » comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive : hall, vestiaire, WC, cuisine, salle de bains, living.
- b) en jouissance exclusive : un jardin tel que délimité au plan.
- c) en copropriété et indivision forcée : trente-cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3) L'appartement dénommé « M4.RCh.C » comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, cuisine, une chambre avec WC, salle de bains, deux chambres dont une avec dressing et salle de bains, living.
- b) en jouissance exclusive : un jardin tel que délimité au plan.
- c) en copropriété et indivision forcée : soixante-neuf/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

4) L'appartement dénommé « M4.RCh.D » comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, cuisine, une chambre avec salle de bains, living avec feu ouvert.
- b) en jouissance exclusive : un jardin tel que délimité au plan.
- c) en copropriété et indivision forcée : cinquante-six/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2) Premier étage :

1) L'appartement dénommé « M4.1er.A » comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, buanderie, cuisine, hall de nuit, WC, salle de bains, trois chambres dont

2) L'appartement dénommé « M4.1er.C » comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, buanderie, cuisine, hall de nuit, WC, salle de bains, deux chambres dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée : septante-six/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3) L'appartement dénommé « M4.1er.D » comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, cuisine, une chambre avec salle de bains, living avec feu ouvert, terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3) Etages-type.

La section « M4 » comporte six étages-type, étant les deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étage, qui comprennent chacun :

1) L'appartement dénommé « M4.étage.A » comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive : hall, vestiaire avec lave-mains et WC, buanderie, cuisine, hall de nuit, salle de bains, WC, réduit, trois chambres à coucher dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, deux terrasses.
- b) en copropriété et indivision forcée : nonante et un/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2) L'appartement dénommé « M4.étage.C » comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, buanderie, cuisine, hall de nuit, salle de bains, WC, deux chambres dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée : soixante-cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3) L'appartement dénommé « M4.étage.D » comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, cuisine, une chambre avec salle de bains, living avec feu ouvert, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-quatre/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

4) Huitième étage en recul :

1) L'appartement dénommé « M4.VIII.A » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, buanderie, cuisine, hall de nuit, salle de bains, WC, réduit, trois chambres à coucher dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, deux terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée : nonante et un/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2) L'appartement dénommé « M4. VIII.C » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, buanderie, cuisine, hall de nuit, salle de bains, WC, deux chambres dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, deux terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3) L'appartement dénommé « M4. VIII.D » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec WC et lave-mains, cuisine, une chambre avec salle de bains, living avec feu ouvert, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-neuf/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

D) SECTION « M5 ».

1) Rez-de-chaussée :

1) L'appartement dénommé « M5.RCh.A » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec lave-mains et WC, cuisine, hall de nuit, douche, WC, salle de bains, buanderie, quatre chambres dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert.

b) en jouissance exclusive : un jardin tel que délimité au plan.

c) en copropriété et indivision forcée : cent neuf/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2) L'appartement dénommé « M5.RCh.B » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec lave-mains et WC, cuisine, hall de nuit, buanderie, réduit, WC, salle de bains, trois chambres dont une avec salle de bains et dressing, living avec feu ouvert.

b) en jouissance exclusive : un jardin tel que délimité au plan.

c) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt sept/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2) Premier étage :

1) L'appartement dénommé « M5.1er.A » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec lave-mains, WC, cuisine, hall de nuit, douche, réduit, WC, salle de bains, buanderie, quatre chambres dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : cent dix/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2) L'appartement dénommé « M5.1er.B » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec lave-mains et WC, cuisine, hall de nuit, buanderie, réduit, WC, salle de bains, trois chambres dont une avec salle de bains et dressing, living avec feu ouvert, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

3) Etages-type.

La section « M5 » comporte six étages-type, étant les deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étage, qui comprennent chacun :

1) L'appartement dénommé « M5.étage.A » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec lave-mains et WC, buanderie, cuisine, hall de nuit, douche, réduit, WC, salle de bains, buanderie, quatre chambres à coucher dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : cent dix/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

2) L'appartement dénommé « M5.étage.C » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec lave-mains et WC, cuisine, hall de nuit, buanderie, réduit, WC, salle de bains, trois chambres dont une avec salle de bains et dressing, living avec feu ouvert, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

#### 4) Multième étage en recul :

##### 1) L'appartement dénommé « M5.VIII.A » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec lave-mains et WC, cuisine, hall de nuit, douche, réduit, WC, salle de bains, buanderie, quatre chambres à coucher dont une avec dressing et salle de bains, living avec feu ouvert, terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée : cent dix dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

##### 2) L'appartement dénommé « M5.VIII.B » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire avec lave-mains et WC, cuisine, hall de nuit, buanderie, réduit, WC, salle de bains, trois chambres dont une avec salle de bains et dressing, living avec feu ouvert, terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

### Chapitre III.

#### Section I.

### SERVITUDES – CONDITIONS PARTICULIERES

#### A. GENERALITES.

La construction de l'immeuble peut amener l'existence d'un état de choses, entre les divers fonds privatifs qui le composent, qui eut constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers : elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

Des vues qui pourraient exister d'un appartement sur l'autre.

Des communautés de descente d'eaux pluviales ou résiduaires d'égouts, et caetera.

Du passage des canalisations et conduites de toutes natures (eau, gaz, électricité, téléphone, antennes, etc.).

Et de façon générale de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction du bâtiment ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourrait donner lieu cette notion de servitude, spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront obligatoirement déferés à l'arbitrage des architectes de l'immeuble, leurs décisions seront souveraines et à l'abri de tous recours tant ordinaires qu'extraordinaires.

#### B. SERVITUDES PARTICULIERES ET CONDITIONS SPECIALES.

##### 1. Servitudes découlant du Plan Particulier d'Aménagement :

L'acte de base de l'immeuble dénommé « Résidence Mercure » déjà érigé sur partie de l'ensemble du domaine « Cherridreux », reçu par le notaire Emile Marchant ayant résidé à Uccle, en date du dix-sept décembre mil neuf cent soixante-neuf et transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le dix-sept février suivant, volume 6633 numéro 1, dit notamment textuellement ce qui suit :

#### « Chapitre III.

##### » Plan particulier d'aménagement – Servitudes générales

Il résulte du plan de lotissement figurant parmi les plans ci-avant définis et annexés (plan numéro 3051, dénommé « Plan d'ensemble »), que les bâtiments à construire, objet du présent acte de base, seront implantés et appelés à s'intégrer dans le dit plan de lotissement qui a été approuvé et qui constitue, en fait, le plan particulier d'aménagement de l'ilot sis à l'angle de l'avenue Mercure et du Dieweg à Uccle.

En dehors des constructions résidentielles prévues à caractère strictement privatif, ce plan comporte des parties qui, tout en restant dans le domaine privé, auront un caractère d'utilité collective au service des entités résidentielles construites ; il s'agit des zones de verdure communes formant parc avec ses sentiers et chemins d'accès et de circulation, de l'organisation du chauffage, de l'eau chaude, et de diverses autres utilités, ainsi que : piscine, court de tennis, club-house, etc., à usage commun aux diverses entités résidentielles construites.

En cas de réalisation du plan particulier d'aménagement, chaque entité résidentielle privative, dont notamment l'ensemble du bloc « Mercure », objet du présent acte de base, comportera donc son propre terrain qui en dehors zones éventuellement réservées aux jardins à jouissance privée annexés à certaines parties privatives construites, sera susceptible, pour ce qui constitue sa partie non construite, d'être englobé dans l'ensemble du par cet des biens à usage commun qui, des points de vue jouissance, décoration, entretien, rénovation et gardiennage, peuvent être soumis, sous la seule décision des promoteurs, à des règles communes à l'ensemble du périmètre aménagé selon le plan de lotissement préappellé.

En d'autres termes, dans l'hypothèse de la réalisation du plan particulier d'aménagement, chaque entité résidentielle privative, à savoir le bloc « Mercure », dans le

cadre du présent acte de base, est susceptible d'être soumise non seulement à un règlement de copropriété particulière, pour ce qui concerne ses éléments constitutifs et ses équipements propres, règlement constituant l'annexe du présent acte de base dans le cadre du bloc « Mercure », mais en outre, à un règlement d'exercice de servitudes réciproques, pour tout ce qui concernera les éléments collectifs circonscrits dans le périmètre du plan d'aménagement.

Les frais de premier aménagement de ces éléments d'intérêt collectif seront supportés par les sociétés comparantes, pour ce qui concerne les biens qu'elles possèdent ou continueront à posséder dans le périmètre du plan particulier d'aménagement, les dites sociétés décidant seules, en accord avec les autorités compétentes, de la réalisation totale ou partielle, des dits éléments d'intérêt collectif pris en charge par elles, étant entendu que si une partie seulement du plan d'aménagement était réalisée et que, par suite d'une modification du plan d'aménagement à approuver par les autorités compétentes, le restant du territoire à aménager recevait une autre destination que celle actuelle, la ou les parties réalisées seront clôturées et parfaitement achevées à l'égard des constructions résidentielles qui y seront érigées, de telle sorte que le parc se trouvera alors ramené aux limites des territoires circonscrits au permis de lotir.

Il résulte de ce qui précède qu'aussi longtemps que le bloc « Mercure » constituera la seule entité résidentielle du plan particulier d'aménagement, la partie du parc comprise dans le plan de bornage joint au présent acte, sera régie – en dehors des jardins privés – par le seul règlement de copropriété particulier du bloc « Mercure », formant annexe aux présentes, et les frais d'entretien, de décoration et de surveillance incomberont, en tant que frais communs à chacun des copropriétaires du bloc « Mercure », en fonction des coefficients de copropriété.

Dans l'hypothèse de la réalisation, en accord avec les autorités publiques compétentes, en tout ou en partie, ou par phase successives du plan particulier d'aménagement, un règlement d'exercice de servitudes réciproques visant l'ensemble des parties à usage commun des territoires successivement incorporés dans les entités résidentielles construites, sera mis sur pied par les soins du ou des promoteurs qui auront procédé à cette réalisation. Ce règlement d'exercice de servitudes réciproques sera susceptible de modification et d'adaptation, dans l'avenir, par décision des copropriétaires de l'ensemble des blocs construits statuant à la simple majorité des voix.

Ce règlement sera basé sur les principes suivants, auxquels s'obligent les divers acquéreurs, savoir :

1) les coefficients de participation aux charges communes de chaque bloc résidentiel construit, seront établis en fonction des « surfaces-planchers » de chacun des immeubles.

Le cas échéant, cette répartition pourra se schématiser en tableaux de coefficients particuliers, dans l'hypothèse où certains éléments collectifs n'intéresseraient que des parties du territoire urbanisé à l'exclusion d'autres.

2) La quote-part de chaque bloc résidentiel dans les frais de la communauté générale, constituera alors une charge commune à répartir, au prorata des surfaces hors tout et hors du sol des trois blocs.

En outre, certaines parties communes d'un bloc résidentiel construit, pourraient dans l'intérêt même de la réalisation du plan particulier d'aménagement, devoir servir en tant qu'éléments collectifs à l'usage d'un ou de plusieurs autres immeubles qui seraient implantés dans le périmètre urbanisé.

Dans cette éventualité, ces éléments collectifs, ainsi que leurs équipements et accessoires, deviendraient communs à plusieurs immeubles, et les frais de leur entretien, de leur réparation, et éventuellement de leur renouvellement, seraient à répartir entre les divers immeubles qui en auraient l'usage, selon les principes exposés ci-avant, aux points 1) et 2) du règlement des servitudes générales.

A l'effet de répondre à cette éventualité, les intervenants au présent acte de base se réservent expressément tant pour elles-mêmes, agissant ensemble ou séparément, que pour leurs ayants cause respectifs, agissant alors en tant que promoteurs de la réalisation totale ou partielle du plan particulier d'aménagement dont question aux présentes la faculté d'affecter et d'adapter le local et les installations de la chaufferie du bloc « Minerve » à l'usage de la production d'eau chaude destinée au chauffage et à l'alimentation de l'un ou des autres immeubles qui seraient implantés dans le périmètre du plan particulier d'aménagement.

Les travaux relatifs à cette affectation se feraient aux frais, risques et périls du ou des promoteurs qui auraient à achever les lieux, à l'effet de ne porter aucun préjudice aux biens communs et particuliers des copropriétaires du bloc « Mercure », qui renonceraient cependant à revendiquer quelque indemnité quelconque notamment pour manque de jouissance pendant l'exécution des travaux, sauf que le chauffage de leurs parties privatives devrait être assuré. »

Faisant usage de la faculté dont question ci-dessus, les sociétés comparantes déclarent arrêter ainsi qu'il suit le règlement d'exercice des servitudes réciproques en ce qui concerne l'affectation de la chaufferie du bloc « Mercure » à l'usage commun des immeubles implantés dans le périmètre du plan particulier d'aménagement précité.

Tous les immeubles du plan particulier d'aménagement seront desservis en chauffage central et distribution d'eau chaude.

En principe, ils le seront par la chaufferie du bloc « Mercure » ainsi qu'il est prévu à l'acte de base précité dudit immeuble.

Cette chaufferie, son local, ses locaux annexes et diverses installations fonctionneront au profit commun de tous les immeubles implantés dans le périmètre du plan particulier d'aménagement et ce, à titre de servitude perpétuelle et gratuite et à charge pour ces immeubles d'en assurer l'entretien et frais communs.

Les conduites de distribution et de raccordement de cette chaufferie aux différents immeubles seront placées à titre de servitude perpétuelle et gratuite dans les zones délimitées par un trait pointillé rouge au plan numéro 2002 D ci-annexé.

Tous les frais relatifs à cette centrale de chauffe, à l'exclusion des frais de construction et d'installation, mais y compris les frais de réparation et les frais découlant de son fonctionnement seront à charge des immeubles

desservis au prorata des surfaces hors tout et hors du sol des trois blocs et prorata temporis à partir du jour de la réception provisoire des appartements.

Nonobstant ce qui est dit ci-avant, les sociétés comparantes se réservent en tout état de cause le droit de modifier le projet de l'installation de chauffage envisagée sans avoir à obtenir l'accord des copropriétaires des immeubles à ériger sur les lots 2 et 3.

Elles pourront notamment installer aux endroits qu'elles désigneront des centrales ne desservant qu'un seul immeuble ou plusieurs d'entre eux si, du point de vue technique, cette solution leur semble préférable, ce dont elles resteront seules juges, ces réserves impliquant le droit pour les sociétés comparantes de créer éventuellement à cette fin, à titre perpétuel et gratuit, les servitudes nécessaires notamment à l'établissement et au passage de toutes installations, canalisations et conduites à charge ou au profit des différents immeubles.

## 2. Servitudes d'aménagements :

a) Ainsi qu'il résulte de la note de servitudes ci-annexée et du plan y figurant, certaines parties communes du bloc « Minerve » reprises à titre indicatif sous teinte rose audit plan, telles que la rampe donnant accès aux parkings en sous-sol, le parking visiteurs ainsi que certains chemins d'accès, sont implantés sur partie du terrain constituant le lot trois du plan de lotissement.

Cette situation subsistera, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, à charge du lot trois (fonds servant) au profit du lot deux (fonds dominant) à charge pour les copropriétaires du lot deux d'en supporter seuls tous frais d'entretien et de réparation.

S'il s'avérait, par la suite, que ces parties communes du lot deux soient affectées à l'usage commun des lots deux et trois, lesdits frais d'entretien et de réparation seraient répartis entre le lot deux en tant que bénéficiaire de la servitude et le lot trois en tant que propriétaire au prorata des surfaces hors tout et hors du sol des deux blocs y érigés.

b) Il résulte d'autre part de ladite note de servitudes qu'une partie de chacun des jardins attribués en jouissance exclusive aux appartements dénommés « M5.RCh.B » et « M4.RCh.D » est implantée sur partie du terrain constituant le lot trois de lotissement.

Cette situation subsistera, à titre de servitude perpétuelle et gratuite à charge du lot trois (fonds servant) au profit respectif de chacun des dits appartements (fonds dominants) à charge pour les propriétaires de ceux-ci d'en supporter tous les frais d'aménagement et d'entretien conformément aux stipulations de l'article 51 du règlement général de copropriété ci-annexé.

c) L'aire de manœuvre du parking souterrain du Bloc « Minerve » est grevée à titre perpétuel et gratuit au profit du lot trois, d'une servitude de passage pour véhicules ; les sociétés comparantes se réservent en effet la faculté de faire communiquer les parkings souterrains du bloc « Minerve » et de l'immeuble à ériger sur le lot trois.

d) Il est en outre constitué à titre perpétuel et gratuit à charge du lot deux, objet du présent acte de base et, au des autres lots du plan particulier d'aménagement, une servitude de passage pour piétons et véhicules ;

les modalités d'exercice de cette servitude seront déterminées dans le règlement d'exercice des servitudes réciproques ayant trait au parc commun.

## SECTION II. - MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE.

La société comparante sub 2, représentée comme dit est, déclare réserver à son profit exclusif le droit :

1.- de changer seule les quotités respectives dans les parties communes, des appartements et autres locaux, mais seulement pour les parties privatives du complexe dont elle reste propriétaire.

La composition des parties privatives et des parties communes n'a pour le surplus rien de définitif ; elle pourra être modifiée, même en cours de construction, par la société comparante sub 2, sans le concours des copropriétaires de l'immeuble pour les locaux dont elle reste propriétaire, en exécution du cahier des charges réglissant la vente, des règlements des autorités compétentes, ou même dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière de l'immeuble.

Si, faisant usage de cette faculté, la société comparante sub 2, rendait commune une partie privative, les quotités indivises y afférentes seraient réparties entre d'autres locaux privatifs dont ladite société resterait propriétaire, au gré de cette dernière.

2.- de réunir deux ou plusieurs studios pour n'en faire qu'un seul appartement, de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre, de rediviser un appartement pour en faire des studios, et d'une façon générale de modifier la configuration des appartements telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

Si la société comparante sub 2 fait usage de cette faculté, l'ensemble des quotités attribuées aux différents locaux de la section ainsi modifié devra toujours coïncider avec le nombre global des attribuées aux termes du présent acte à la section tout entière.

3.- de réunir deux ou plusieurs caves et de rendre privatives les parties communes devenues sans utilité par le fait de réunion.

4.- de rendre privatifs les paliers d'étages et les dégagements à certains niveaux.

5.- d'aménager tout ou partie des plates-formes et toitures en terrasses dont la jouissance privative et exclusive pourra être rattachée à un ou plusieurs appartements déterminés.

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

7.- de transformer les emplacements pour voiture en boxes, même si cette transformation entraîne une diminution du nombre des emplacements.

L'acquéreur, quant à lui, ne pourra pas transformer son emplacement en box, sauf accord préalable et écrit de la société comparante sub 2.

8.- dans le but d'assurer une meilleure utilisation de l'immeuble, de changer la destination des locaux privatifs ou communs et d'affecter certaines parties communes à l'usage particulier de certaines propriétés privatives et donc de modifier dans ce but la destination, l'aspect et l'utilisation de certaines parties communes

La société comparante sub 2 pourra ainsi créer des servitudes grevant les parties communes au profit de certaines parties privatives sans devoir demander le concours des copropriétaires, ceux-ci, par le fait de leur acquisition conférant expressément et irrévocablement ce droit à la dite société par mandat ou tout autre moyen juridique approprié s'il échet.

### SECTION III. – CABINE ELECTRIQUE

La société comparante sub 2 est habilitée à poursuivre avec les règles ou sociétés distributrices intéressées, la mise au point d'un contrat de fourniture du courant électrique pour l'immeuble.

Ce contrat sera souscrit aux conditions d'usage, soit par la mise à disposition, soit par la vente, soit par la location d'un local dans l'immeuble, destiné à recevoir les installations nécessaires à la distribution du courant.

La superficie nécessaire à l'aménagement de ce local pourra, le cas échéant, être prise sur un commun ou même sur un privatif en exécution de la faculté que la comparante s'est réservée à la section II, alinéa 1 ci-avant.

La présente section sera également d'application en cas d'installation d'une cabine de détente de pression pour le gaz, et/ou d'un répartiteur téléphonique.

### SECTION IV. – MANDAT

Les sociétés comparantes sont habilitées à signer seules les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elles se sont réservés en vertu des dispositions reprises au présent chapitre sous les sections I, II et III ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires de l'immeuble écarté est nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable aux sociétés comparantes de les représenter à la signature de ces actes.

Les modifications ci-avant prévues ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité. En outre en cas où la solidité ou la sécurité de l'immeuble l'exigerait, la société comparante sub 2 pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'elle jugera nécessaires ou utiles tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun.

#### Chapitre IV.

### RESTRICTIONS - RESERVES.

Les allénations ou échanges de caves ne sont permis qu'entre propriétaires d'appartements ou de studios situés dans l'immeuble. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement ou studio, situé dans l'immeuble. Une cave ne peut être donnée en location, ou concédés en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Il en sera de même pour tout local faisant partie d'une entité privative, local qui ne pourra être ou échangé que dans le seul but de compléter ou de remodeler l'aménagement constitutif de deux entités privatives voisines et ce, dans les conditions permises par les dispositions du règlement de copropriété.

Les restrictions qui précèdent ne s'appliquent toutefois pas aux sociétés vendeuses

### DESTINATION DES LIEUX.

A l'exclusion des emplacements pour voitures, dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives telles quelles résultent des plans ci-annexés sont destinées en principe à usage principale d'habitation, selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

#### Chapitre V.

### DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE.

Les Sociétés comparantes déclarent diviser l'immeuble projeté, comme il est dit ci-dessus.

Cette volonté ainsi exprimée, opère la création juridique des locaux privatifs, avec leurs dépendances privatives.

Cette création n'enlève rien au pouvoir modificateur stipulé ci-dessus.

Par suite de la création juridique des éléments privatifs ci-dessus, naît ipso-facto, la création des dix mille/dixmillièmes des parties communes, accessoires à ces parties privatives, avec leur attribution comme il est relaté ci-avant, et sous réserve des modifications permises et prévues ci-avant,

#### Chapitre VI.

### ASSURANCES.

La société comparante sub 2 ou le gérant désigné par elle conclura les premières assurances nécessaires pour un montant suffisant et pour une durée de dix ans pour couvrir à tout moment, entièrement les risques d'incendie, explosions, foudre, risques électriques et plus généralement toutes les assurances qui sont obligatoirement contractées d'après le règlement de copropriété annexé au présent acte.

Ces contrats d'assurance couvriront les travaux tels sont prévus au cahier des charges. Les propriétaires qui demandent des suppléments ou des améliorations devront assurer eux-mêmes la plus-value qui pourrait résulter des travaux ainsi exécutés.

Ces assurances devront être reprises par les copropriétaires pour le temps qui restera à courir.

L'assemblée générale des copropriétaires, réunis et délibérant comme il est prévu au règlement de copropriété, prendra toutes décisions utiles à cet égard, dès que cela sera nécessaire.

## **Chapitre VII.**

### **STATUT IMMOBILIER.**

Les sociétés comparantes ont établi un règlement général de copropriété destiné à régir l'immeuble décrit au présent acte, dont elles ont opéré la division comme il est mentionné ci-avant.

Le règlement général de copropriété oblige les sociétés comparantes, propriétaires originaires de tous les éléments constitutifs de l'immeuble ; il obligera également tous les successeurs, à tous titres, des dites comparantes.

Certaines dispositions de ce règlement de copropriété sont de statut réel, et sulvent, à ce titre, le fond et sont opposables, aux tiers par la transcription du présent acte. D'autres ont caractère obligatoire et sont imposés aux successeurs à tous titres des comparantes par voie de subrogation.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet les éléments privatifs de l'immeuble y compris les baux et concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a pris connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans les droits et dans les obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement général de copropriété a été revêtu de la mention d'annexe et a été signé « ne varietur » par les représentants des sociétés comparantes et Nous, Notaires, et demeurera ci-annexé.

## **Chapitre VIII.**

### **PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE.**

La première assemblée générale des copropriétaires sera convoquée par la société comparante sub 2 ou le

gérant désigné par elle et de toute façon au plus tard lorsque les trois/quarts des appartements et studios seront en état d'être livrés.

### **EXECUTION PAR PHASES.**

En cas d'exécution du complexe par phases successives, (faculté que la société comparante sub 2 déclare se réserver expressément) la ventilation des diverses charges communes entre les copropriétaires des éléments privatifs en état d'être livré se fera sur base du total des dixmillièmes afférents auxdits éléments privatifs.

### **DISPOSITION TRANSITOIRE.**

Selon les nécessités, la société comparante sub 2 donnera toutes instructions au Syndic pour souscrire tous contrats d'entretien et de contrôle des appareillages de l'immeuble qui seraient mis en fonctionnement avant la première assemblée générale des copropriétaires.

### **ELECTION DE DOMICILE.**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les sociétés comparantes en leur siège social respectif.

### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

Dont Acte.

Fait et passé à Bruxelles, 131A, avenue Louise

Lecture faite, les sociétés comparantes, représentées comme il est dit, ont signé avec Nous, Notaires,

Sulvent les signatures.

Enregistré seize rôles deux renvois à Schaerbeek l le 09 avril 1974 Vol. 73 fol. 99 case 3.

Reçu cent cinquante francs (150 F) LE RECEVEUR (s) J. MICHIELS.

## REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

## CHAPITRE II.

Relatif à l'immeuble à appartements multiples, dénommé :

« Résidence MINERVE »,

sis à Uccle-Bruxelles.

STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

Section I.

### CHAPITRE I.

### EXERCICE DES DROITS DE PROPRIETE

#### EXPOSE GENERAL

#### Article 4.- DIVISION DE L'IMMEUBLE EN PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

#### Article 1.- DEFINITION ET PORTEE.

Faisant usage de la faculté prévue aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil (loi du deux juin deux mille dix), il est établi, comme suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et la reconstruction de l'immeuble.

L'immeuble comporte des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des actes d'entreprises ou de ventes, ou par décision des copropriétaires, à tous les propriétaires, chacun pour une fraction, et des parties privatives, dont chacun des propriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif. Les parties privatives sont dénommées « appartements ou studios avec leurs caves », « emplacements pour voiture » et « boxes garage ».

La gestion de la résidence Minerve a pour objet le complexe immobilier dans son ensemble. L'association des copropriétaires y associée, découlant de la loi sur la copropriété forcée, est dénommée : « Association des copropriétaires à Uccle avenue François Folie et Circulaire (Résidence Minerve) ; elle a son siège dans la section « M1 » de la Résidence Minerve à Uccle ».

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes, répartis forfaitairement entre les diverses propriétés privatives, d'après la valeur respective de celles-ci.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence immuables à défaut d'accord des copropriétaires conformément à l'article 577-7 de la loi du 02 juin 2010.

#### Article 5.- MODE DE CALCUL DE LA COPROPRIETE.

Tableau indiquant les quotités des parties communes jointes à chacun des éléments, d'après leur valeur et leur surface :

Cet accord sera opposable aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, elles seront opposables aux tiers par le fait de cette transcription.

A. Emplacements pour voiture au sous-sol :	Quotités
Cent treize emplacements numérotés de 1 à 113 et quatorze boxes numérotés de 31 à 44.	384/10.000es

#### Article 2.- DEFINITION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droits 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 règlement n'est pas de statut réel, et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

B. Divisions des diverses sections.

#### SECTION « M1 ».

##### 1) Boxes-garages

Quatre boxes-garages en deuxième sous-sol, chacun 4/10.000es et numérotés de 1 à 4	16/10.000es
--	-------------

##### 2) Caves

Dix-sept caves en deuxième sous-sol, numérotées de 1 à 17, chacune à 1/10.000e	17/10.000es
--	-------------

##### 3) Appartements et studios

M1. R.J. B	50/10.000es
C	87/10.000es
D	71/10.000es
M1.Rch. B	50/10.000es
C	87/10.000es
D	71/10.000es
M.1 <sup>er</sup> . B	48/10.000es

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les allénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires, aux conditions fixées par la loi du 02 juin 2010.

#### Article 3.- DIVISION.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété, forcée du terrain et des choses communes de l'immeuble et leurs ayants droits et ayants causes à quelque titre que ce soit.

	C	87/10.000es
	D	71/10.000es
M.1.IIe.	B	48/10.000es
	C	87/10.000es
	D	71/10.000es
M.1.IIIe.	B	48/10.000es
	C	87/10.000es
	D	71/10.000es
M.1.IVe.	B	48/10.000es
	C	87/10.000es
	D	71/10.000es
M.1.Ve.	B	48/10.000es
	C	87/10.000es
	D	71/10.000es
M.1.VIe.	B	48/10.000es
	C	87/10.000es
	D	71/10.000es
M.1.VIIe.	B	105/10.000es
	C	87/10.000es

#### SECTION « M2 ».

##### 1) Boxes-garages

Cinq boxes en deuxième sous-sol, numérotés de 5 à 9, chacun à 4/10.000es 20/10.000es

##### 2) Caves

a) vingt caves en deuxième sous-sol, numérotées de 18 à 37, chacune à 1/10.000e 20/10.000es

b) deux caves au rez-de-jardin, numéros 102 et 103, chacune à 1/10.000e 2/10.000es

##### 3) Appartements et studios

M2. R.J.	A	89/10.000es
	B	49/10.000es
M2.Rch.	A	92/10.000es
	B	49/10.000es
	C	75/10.000es
M.2.1er	A	92/10.000es
	B	49/10.000es
	C	66/10.000es
M.2.IIe	A	92/10.000es
	B	49/10.000es
	C	66/10.000es

M.2.IIIe	A	92/10.000es
	B	49/10.000es
	C	66/10.000es
M.2.IVe	A	92/10.000es
	B	49/10.000es
	C	66/10.000es
M.2.Ve	A	92/10.000es
	B	49/10.000es
	C	66/10.000es
M.2.VIe	A	92/10.000es
	B	49/10.000es
	C	66/10.000es
M.2.VIIe	A	92/10.000es
	B	49/10.000es
	C	66/10.000es

#### SECTION « M3 ».

##### 1) Boxes-garages

Cinq boxes en deuxième sous-sol, numérotés de 10 à 14, chacun à 4/10.000es 20/10.000es  
Le boxe garage numéroté 15 à 5/10.000e 5/10.000es

##### 2) Caves

a) au deuxième sous-sol : dix-huit caves numérotées de 38 à 50, et 52 à 56, chacune à 1/10.000e 18/10.000es

b) au rez-de-jardin douze caves numérotées de 105 à 116, chacune à 1/10.000e 12/10.000es

##### 3) Appartements et studios

M3. R.J.	A	97/10.000es
M3.Rch.	A	84/10.000es
	B	55/10.000es
	C	99/10.000es
M.3.1er	A	97/10.000es
	B	55/10.000es
	C	74/10.000es
M.3.IIe	A	97/10.000es
	B	55/10.000es
	C	74/10.000es
M.3.IIIe	A	97/10.000es
	B	55/10.000es
	C	74/10.000es
M.3.IVe	A	97/10.000es
	B	55/10.000es
	C	74/10.000es
M.3.Ve	A	97/10.000es
	B	55/10.000es
	C	74/10.000es
M.3.VIe	A	97/10.000es

B	55/10.000es
C	74/10.000es
M.3.VIe A	97/10.000es
B	55/10.000es
C	74/10.000es
M.3.VIIIe. B	156/10.000es

C	65/10.000es
D	49/10.000es
M.4.VIe A	91/10.000es
C	65/10.000es
D	49/10.000es
M.4.VIIe A	91/10.000es
C	65/10.000es
D	49/10.000es
M.4.VIIIe A	91/10.000es
C	65/10.000es
D	49/10.000es

**SECTION « M4 ».**

**1) Boxes-garages**

Trois boxes au premier sous-sol, numéros 16-17 et 18, et un double box numéroté 19-20, chacun à 4/10.000es 20/10.000es

**2) Caves**

a) vingt-trois caves au premier sous-sol, numérotées de 57 à 76 et de 98 à 100, chacune à 1/10.000e 23/10.000es

b) neuf caves au rez-de-chaussée, numérotées de 118 à 126, chacune à 1/10.000e 9/10.000es

**3) Appartements et studios**

M4.Rch. A	40/10.000es
B	35/10.000es
C	69/10.000es
D	56/10.000es
M.4.1er A	104/10.000es
C	76/10.000es
D	58/10.000es
M.4.IIe A	91/10.000es
C	65/10.000es
D	49/10.000es
M.4.IIIe A	91/10.000es
C	65/10.000es
D	49/10.000es
M.4.IVe A	91/10.000es
C	65/10.000es
D	49/10.000es
M.4.Ve A	91/10.000es

**SECTION « M5 ».**

**1) Boxes-garages**

Huit boxes-garages au premier sous-sol, numérotés de 23 à 30 et un double box numéroté 21-22, chacun à 4/10.000es 40/10.000es

**2) Caves**

vingt-deux caves au premier sous-sol, numéro 77 à 97 et 101, chacune à 1/10.000e 22/10.000es

**3) Appartements et studios**

M5.Rch. A	109/10.000es
B	87/10.000es
M5.1er. A	110/10.000es
B	88/10.000es
M5.IIe. A	110/10.000es
B	88/10.000es
M5.IIe. A	110/10.000es
B	88/10.000es
M5.IVe. A	110/10.000es
B	88/10.000es
M5.Ve. A	110/10.000es
B	88/10.000es
M5.VIe. A	110/10.000es
B	88/10.000es
M5.VIIe. A	110/10.000es
B	88/10.000es
M5.VIIe. A	110/10.000es
B	88/10.000es

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres locaux, 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 dix millièmes telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale.

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

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

La nouvelle répartition des dix millièmes entre les parties modifiées se fera par un notaire choisi par l'assemblée générale à majorité simple, lequel tiendra compte des surfaces respectives et éventuellement des valeurs respectives pour opérer cette modification, mais il l'effectuera souverainement après avoir, au besoin, consulté l'architecte, ou à son défaut, un autre architecte choisi par l'assemblée à majorité simple.

Il est toujours permis de réunir en une seule, des parties privatives ci-dessus et ce, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais sous condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble. Il est toutefois entendu que le total des quotités indivises initiales qui ont été attribuées ci-dessus, aux parties privatives formant l'ensemble d'une section ne subira aucun changement par section.

Il est toujours permis de réunir en une seule, des parties privatives séparées d'un même étage, ou parties de celles-ci. Il est également permis de réunir des parties privatives ou partie de celles-ci, d'étages différents, mais se touchant par plancher et plafond, pour en former des parties privatives en « duplex » qui seront réunies par un ou plusieurs escaliers intérieurs.

Dans ces deux derniers cas, les dix millièmes attachés à ces propriétés privatives réunies seront additionnés ou ventilés et additionnés ensuite.

Il est également permis de détacher d'un ensemble privatif une ou plusieurs pièces pour les incorporer à une propriété privative voisine ou se touchant par plancher et plafond, de façon à en modifier le type ; dans ce cas, le réajustement du nombre de dix millièmes des ensembles privatifs modifiés sera fait par l'architecte de l'immeuble ou par le notaire qui a reçu l'acte de base, le total du nombre de dix millièmes attachés aux ensembles modifiés devant correspondre au total des dix millièmes des propriétés privatives du type normal avant modifications.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué une partie privative de l'immeuble, il est permis de revenir à la situation primitive, sans qu'il puisse avoir jamais plus de propriétés privatives que celles indiquées aux plans ci-annexés.

#### Dénominations.

Les appartements sont spécifiés par le numéro de l'étage où ils se trouvent, suivi de la désignant le groupe d'appartements auxquels ils appartiennent, selon les indications du plan joint à l'acte de base.

Les caves, emplacement pour voitures et boxes garages sont indiqués par un numéro.

#### Article 6. – PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux suivant un mode de répartition forfaitaire et absolu. Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autrement, sauf ce qui est dit ci-dessus.

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

Les parties communes de l'immeuble comprennent :

- Le terrain d'assiette des volumes en sous-sol de partie du lot 3, les fondations, le soutènement et le revêtement des chemins carrossables, toutes les voies d'accès pour piétons, toutes les toitures ainsi que les gouttières et descentes d'eau pluviale, la sous-station du chauffage et son équipement, le local de la cabine à haute tension et éventuellement la dite cabine, les appartements des concierges, les canalisations et conduites de toute nature : chauffage, eau, gaz et électricité, tout à l'égout (à l'exception toutefois des parties de ces conduites et canalisations servant à l'usage exclusif d'une entité privative), les pelouses ou plantations et les décorations florales, à l'exception toutefois de celles des parties de jardin dont la jouissance est attribuée aux appartements du rez-de-chaussée, lesquelles constituent une servitude d'aménagement.

- Les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis et caetera...), les gros murs de façades, de refend, de clôture, les ornements extérieurs des façades y compris les bacs à fleurs et des fenêtres, même s'ils dépendent des parties privatives, les appuis de fenêtres, les ventilations, les chutes de water-closets, les canalisations de toute nature à usage commun, tous les dispositifs d'éclairage des parties communes, les minuteriers, les enduits, peintures et décorations des parties communes, et notamment des cages d'escalier.

- L'aire de manœuvre pour les voitures, les halls, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, les locaux destinés à recevoir les compteurs, l'antenne collective éventuelle pour la radio et la télévision, leurs câbles et leurs canalisations de distribution, les terrasses et les peintures de ces dernières. Toutefois, les terrasses à usage exclusif d'une entité privative doivent être entretenues par le propriétaire de cette entité, mais uniquement pour ce qui concerne les peintures, les revêtements (carrelages, et caetera), et en général pour les détériorations résultant de l'usage, la chape isolante faisant partie du gros-œuvre et des parties communes, au même titre que le béton du hourdis protégé.

Sont encore parties communes : les passages pour les tuyauteries, les ventilations, les cheminées, les divers accès aux caves et emplacements de voitures, les vide-ordures, le local pour le téléphone avec son équipement, les locaux pour les poubelles.

Ne peuvent être réputées à l'usage exclusif d'un ou de plusieurs copropriétaires, les parties communes dont un ou plusieurs copropriétaires ne feraient pas ou refuseraient de faire usage.

En général, et sauf ce qui est expressément stipulé ci-avant, sont déclarés parties communes, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes, d'après

la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Les quotités dans les parties communes sont établies dans le tableau de répartition repris sous l'article 5 ci-avant.

#### **Article 7.- SITUATION JURIDIQUE DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE.**

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 indissoluble.

La fraction des parties communes ne pourra être aliénée, ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les appartements ou locaux dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créé sur un élément privatif, grève, de plein droit, la fraction des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

#### **Article 8.- DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES.**

Chaque propriété comporte des parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes), et notamment le plancher, le parquet, ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec l'isolation, (à l'exclusion des hourdis, poutres, colonnes, et solives, qui sont parties communes), les cloisons intérieures non portantes, les portes et fenêtres avec leur vitrage, leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes pallières, toutes les canalisations adductives ou évacuatoires intérieures des appartements et locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closets, salle de bains, etc.) le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative, mais exclusivement à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, des téléphones, du chauffage, etc.).

Sont également parties privatives, le revêtement (carrelage, etc.) et son soutènement immédiat (sable ou béton léger), des terrasses à usage exclusif d'un appartement, ainsi que l'installation des canalisations du chauffage central et les radiateurs se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs.

#### **Article 9. - DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.**

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront 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 des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après, relatives aux transformations ».

Les propriétaires pourront établir les persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini par l'architecte et déposé au bureau de vente ou chez le syndic.

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

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

L'immeuble pouvant être pourvu d'une antenne collective, pour AM., FM. et T.V., ainsi que de tubes spéciaux pour téléphone, les copropriétaires devront obligatoirement s'en servir, à l'exclusion de toute installation privée du même genre.

Toutefois, au cas où la T.V. distributrice et la radiodistribution seraient installées, permettant le raccordement de l'immeuble à ces utilités, l'antenne collective sera supprimée.

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

#### **Article 10.- DES LIMITES DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.**

Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et la surface de chauffe sans l'approbation de l'assemblée générale à la majorité des voix attachées à l'immeuble, et après avis de l'architecte ou du technicien en chauffage désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements et des garages et parkings, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix rattachées à l'immeuble, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture de la façade à rue, avec l'accord de l'architecte auteur des plans, ou à son défaut, par un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

##### **Location :**

Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire.

La location ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

##### **Caves privées :**

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de locaux dans l'immeuble ; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

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

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

- 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 des biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil;
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

4° à l'unanimité des voix :

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.

- 5° Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

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

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

**Article 14. - INDIVISION USUFRUIT.**

En cas d'indivision de la propriété d'une entité privative, de démembrement en nue propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussions, de toutes sommes dues afférentes à l'entité privative et sans que le syndic soit

tenu de faire une ventilation quelconque entre les indivisaires qui en auront exclusivement la charge et la responsabilité.

**Article 15.- MUTATIONS.**

1) En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit doivent dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires, par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser, par suite d'une acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois, par un avis du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

2) En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, à l'égard de la copropriété, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit, à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date, notifiée au syndic par le nouveau propriétaire par une lettre recommandée.

Dans le mois de la réception de cette notification, le syndic doit indiquer au nouveau propriétaire le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées à la copropriété par l'ancien copropriétaire. Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau copropriétaire est responsable, envers les copropriétaires, des sommes arriérées incombant à l'ancien copropriétaire, sauf son recours contre l'ancien copropriétaire, sans intervention de la copropriété.

A défaut de la notification de la mutation dans le délai de quinze jours ci-dessus prévu, l'ancien et le nouveau copropriétaire sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

**Article 16.- ASSEMBLÉES ORDINAIRES ET EXTRAORDINAIRES**

L'assemblée générale ordinaire se réunit obligatoirement une fois par an. Cette assemblée se tiendra durant la seconde quinzaine du mois d'avril.

L'assemblée générale extraordinaire se réunit chaque fois que le syndic jugera qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa deux, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans le trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

#### Article 17.- CONVOCATIONS

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

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation à l'assemblée générale est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Faute d'avoir fait connaître au syndic tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

#### Article 18.- ORDRE DU JOUR.

L'ordre du jour est arrêté par le syndic.

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. du Code Civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Les délibérations et les votes ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour.

La première assemblée sera convoquée par la société « W.T.C. Tower II » ou le gérant désigné par elle, lesquels fixeront l'ordre du jour. Cette première assemblée élira obligatoirement les membres du Conseil de Gérance, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

#### Article 19. - CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.

Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

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

L'assemblée générale ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité des dispositions prévues par l'article 22 ci-après.

Les délibérations et décisions de l'assemblée générale obligent tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, dissidents ou incapables.

#### Article 20. - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE.

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

Les copropriétaires disposent d'une voix par dix millièmes (10.000ème), qu'ils possèdent dans les parties communes.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément le mandataire.

Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété, à savoir mille dix millièmes (1000 quotités).

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

Si une portion de l'immeuble appartient à plusieurs propriétaires, soit majeurs ou mineurs, ou incapables, soit différents pour la nue-propriété et l'usufruit, ceux-ci 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 ayant voix délibérative, qui votera pour compte de la collectivité ou ils devront s'y faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant.

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.

#### Article 21.- PRESIDENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle déterminera, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs.

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

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté de deux copropriétaires disposant du plus grand nombre de voix. Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

#### Article 22. - DELIBERATIONS ET VOTES.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent ensemble plus de cinq mille/dix millièmes (5000/10.000èmes).

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer valablement, quelque soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

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

Les décisions relatives à la jouissance de choses communes n'exigent que la majorité des voix ; celles relatives à la transformation ou la modification du gros-œuvre des choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès nécessitent une majorité des trois-quarts des voix.

En cas de parité des voix, le vote du président de l'assemblée sera prépondérant.

#### Article 23.- PROCES-VERBAUX DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

À la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal des décisions prises est signé par le président de l'assemblée générale, par les assesseurs désignés lors de l'ouverture de la séance, par le syndic et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux écrits sur un registre spécial et signés par le Président, les assesseurs, et le syndic.

Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale dans le registre prévu, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics

Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement au bureau du syndic qui en a la garde.

### Section III.

#### SYNDIC ET CONSEIL DE COPROPRIETE

#### Article 24.- DESIGNATION DU SYNDIC

Exceptionnellement, la gérance sera assumée pendant dix ans par la société « W.T.C. Tower II » ou tous tiers qu'elle se réserve le droit de désigner. Sa rémunération annuelle est fixée à deux cent cinquante mille francs nets de toutes taxes légales sur honoraires.

Cette rémunération a été fixée sur base de l'index des prix à la consommation publié pour le mois de décembre mil neuf cent septante-trois seize cent seize virgule quatre vingt un points (116,81).

Elle sera rajustée en fonction de la variation de cet index, une première fois par rapport à l'indice qui sera publié pour le mois précédant la première assemblée générale et ensuite chaque année par rapport à l'indice de ce même mois, suivant la formule :

$$\frac{250.000 \times I.N.}{I.B.}$$

formule dans laquelle I.N. représente l'indice nouveau à prendre en considération, et I.B. l'indice de base. Ce premier mandat de gérance prendra cours à la date de la première assemblée générale des copropriétaires.

L'administration journalière de l'immeuble est confiée à un syndic nommé par l'assemblée générale. Le syndic peut être un des copropriétaires de lots privatifs ou un tiers, personne physique ou morale. L'assemblée générale fixe la durée de son mandat et le montant de ses honoraires.

1. Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du Juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

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

2. Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission 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 dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, 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.

3. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le Juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

## ARTICLE 25. – Attributions du syndic

Le syndic assume la gestion journalière et périodique de l'immeuble, se conformant en ceci aux prescriptions légales et aux pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement et aux décisions des assemblées générales.

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

Il doit notamment veiller à, la liste ci-dessous n'étant pas exhaustive :

- (1) exécuter et faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- (2) accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- (3) veiller au bon entretien des parties communes ;
- (4) assurer le fonctionnement des installations communes et fixer les conditions et la mise en fonctionnement de ces installations communes ;
- (5) conserver le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble et les archives intéressant les copropriétaires et en délivrer les copies conformes s'il échet ;
- (6) tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé ;
- (7) administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
- (8) tenir la comptabilité de l'immeuble et notamment assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour compte de la copropriété ; présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier et annuellement à l'assemblée générale les comptes généraux ;
- (9) assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence rend indispensable ;
- (10) présenter une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré pour tout marché supérieur à 7.500 € ;
- (11) préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'AG appelée à voter sur ces budgets."
- (12) soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- (13) souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette

- assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
- (14) souscrire au nom des copropriétaires tous les autres contrats d'assurance ;
  - (15) représenter l'association des copropriétaires dans la gestion des affaires communes ;
  - (16) instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée et en cas d'urgence prendre toutes les mesures conservatoires qui s'imposent ;
  - (17) en exécution des décisions de l'assemblée générale, représenter l'Association des Copropriétaires en justice, tant en demande qu'en défense ; à cette fin chacun des copropriétaires donne, en souscrivant aux présentes, un mandat contractuel et irrévocable au syndic en fonction. Il est en outre précisé que le syndic a le pouvoir d'agir d'initiative au nom de tous les copropriétaires pour assurer le recouvrement des sommes dues par l'un d'entre eux à la copropriété ;
  - (18) fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2 du Code Civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
  - (19) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;
  - (20) en cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.
  - (21) un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.  
  
Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.
  - (22) 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 qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée ; La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
  - (23) permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ; cet accès est autorisé pendant les 30 jours précédents la date fixée de l'assemblée générale ;
  - (24) tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui

sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

- (25) solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes surveillées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
- (26) transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les acclifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété.

#### ARTICLE 26. – Constitution du Conseil de Copropriété

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

Ce conseil, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code Civil. À cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale.

Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

#### ARTICLE 27. – Tâches du Conseil de Copropriété

Le conseil de copropriété est composé de seuls copropriétaires. Il est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions tant légales que statutaires ainsi

que ses missions décidées par l'assemblée générale, sans préjudice des obligations et compétences d'un commissaire aux comptes.

L'assemblée générale peut désigner un président du conseil de copropriété à une majorité des trois quarts des voix dont la mission devra être définie et approuvée par l'assemblée générale à une majorité des trois quarts des voix.

Les frais éventuels des membres bénévoles du conseil de copropriété seront soumis à la loi sur les « droits des volontaires ».

Le conseil de copropriété veillera donc à ce que le syndic remplisse correctement, entre autres, les missions légales reprises ci-dessous.

Le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission sur base des vérifications reprises dans le tableau ci-dessous. Le conseil de copropriété veillera :

- ≥ à la bonne exécution des décisions de l'assemblée générale par le syndic
- ≥ aux actes conservatoires et d'administration du syndic
- ≥ à l'entretien des parties communes (conciergerie)
- ≥ au fonctionnement des parties communes (chaufferie, éclairage, etc.)
- ≥ à la conservation du règlement d'ordre intérieur et des archives
- ≥ au plan comptable de la copropriété
- ≥ aux comptes bancaires (compte courant et compte de réserve)
- ≥ aux recettes, dépenses, appels de fonds, arriérés de paiement, dettes éventuelles de l'association des copropriétaires
- ≥ aux réparations et aux travaux
- ≥ aux devis et aux cahiers de charge
- ≥ à la planification du budget annuel
- ≥ aux contrats de fourniture régulière (gaz, électricité, eau, etc.)
- ≥ à l'assurance syndic
- ≥ aux assurances de la copropriété
- ≥ à la représentation du syndic dans les affaires communes
- ≥ aux actions du syndic pour les contestations relatives aux parties communes
- ≥ à la représentation en justice de l'ACP par le syndic
- ≥ aux dettes
- ≥ au dossier d'intervention
- ≥ à la carence éventuelle du syndic
- ≥ à la traduction des documents et au délai de transmission de cette traduction
- ≥ à l'affichage des assemblées générales
- ≥ à la disponibilité des pièces de la copropriété
- ≥ à la liste des copropriétaires et à leurs coordonnées
- ≥ à la liste des associés du syndic
- ≥ à l'ensemble du dossier « gestion de la copropriété »

≥ Et caetera

#### ARTICLE 28. – Missions du commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont les suivantes :

1. Le commissaire aux comptes vérifiera annuellement les dépenses et leur conformité non seulement par rapport aux décisions de l'assemblée générale mais encore par rapport aux obligations légales et statutaires.

2. Le commissaire aux comptes vérifiera annuellement le bilan annuel du syndic et la balance des paiements.

#### Section IV.

#### REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

##### Article 29.- FRAIS COMMUNS

Chacun des copropriétaires contribuera, pour sa part, dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

En raison du caractère forfaitaire du régime de copropriété, les quotes-parts sont, sauf stipulations contraires du présent règlement général de copropriété, proportionnelles à la quotité de chacun dans les parties communes, et ne peuvent être modifiées que conformément à la loi du 02 juin 2010.

##### 1.- Composition des charges :

Les charges communes comprennent notamment (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

1) Les frais d'électricité, d'eau de ville et d'eau chaude pour les services des parties communes, des caves et des garages.

2) La rétribution du syndic ; les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention.

3) Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement des parties communes et du mobilier commun.

4) Le remboursement des primes des polices d'assurance contractées par le syndic.

5) Le salaire des concierges ou du personnel chargé de la surveillance et de l'entretien de l'immeuble.

6) Les frais d'achat de matériel d'entretien des parties communes.

7) la quote-part dans les frais de chauffage, ainsi que celle-ci est déterminée à l'article 30 ci-après.

## II. - Premières charges communes :

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

1) Les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité.

2) Le coût des acquisitions de combustible et d'électricité pour le chauffage central avant livraison des appartements et locaux.

3) Le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.

4) Les primes des polices d'assurance contractées par le gérant ou la société - W.T.C. Tower II -.

5) Les premiers frais de chauffage.

## III.- Charges communes :

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion 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 et des locaux des concierges, le salaire des concierges et les versements légaux à la sécurité sociale, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures et ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'entretien des trottoirs, rampes aux sous-sols, pelouses et décorations florales englobées dans les abords de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance, etc., les frais d'éclairage des parties communes, la consommation de courant pour les ascenseurs. L'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations, tout ce qui concerne le chauffage central et le service d'eau chaude.

## Article 30. - CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES.

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

### 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 quotités dans les parties communes de l'immeuble.

### Responsabilité Civile,

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant,

bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires

### Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

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

### Recettes.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de la participation de chacun dans les choses communes.

## SECTION V.

### REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE.

#### Article 31.- CHAUFFAGE.

Tous les frais de chauffage, y compris l'achat de combustible, les frais de fonctionnement et d'entretien des chaudières et de leurs accessoires, le ramonage des cheminées et tous autres frais intéressant directement la production de chaleur, sont à amortir en une salson et à répartir entre les copropriétaires de l'immeuble selon le processus suivant :

- vingt-cinq pour cent de la dépense globale, en fonction des quotités dans les parties communes des biens privatifs bénéficiant du chauffage central, c'est-à-dire à l'exclusion des garages et caves.

- Tous frais de réparation et de renouvellement de toutes les installations du chauffage relevant des parties communes seront répartis sur la même base.

- Les septante-cinq pour cent restants, au prorata des consommations respectives relevées aux compteurs de répartition de chauffage, qui conditionneront, pour chaque entité privative, l'ensemble de son installation de chauffage.

#### Article 32. - SERVICE DES EAUX.

1) Les abonnements au service des eaux, tant pour les parties privatives de la bâtisse, que pour les parties communes, sont souscrits en commun par les propriétaires.

2) Le syndic souscrit ou renouvelle des demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

3) Tous les avis de paiement seront envoyés au syndic, sauf le cas échéant, ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant aux services des Eaux

4) Chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux

propriétaires de celles-ci.  
5) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le promoteur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

#### **Article 33.- EAU FROIDE.**

L'immeuble est pourvu de raccordements avec compteurs généraux, pour l'alimentation en eau froide.

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur privé, enregistrant la quantité d'eau froide consommée par ses occupants. Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses occupants, à concurrence du débit enregistré par le compteur.

La consommation d'eau froide pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe, sera déterminée par la différence existant entre le total des consommations enregistrées par les compteurs privés. Les frais de cette consommation, de même que la location des compteurs, seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes.

#### **Article 34.- EAU CHAUDE.**

La production d'eau chaude est assurée par les chaudières du chauffage central.

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur privé enregistrant la quantité d'eau chaude consommée par ses occupants. Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses occupants à concurrence du débit enregistré par le compteur.

La recette provenant de la production et de la vente d'eau chaude sera portée au crédit du compte d'exploitation du chauffage central.

La consommation d'eau chaude pour les usages autres que ceux visés ci-avant sera supportée et répartie entre les copropriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes.

#### **Article 35.- MODIFICATION REPARTITION FRAIS DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE.**

Le système de chauffage et de distribution d'eau chaude, ainsi que le mode de répartition des frais à en résulter, ne pourront être modifiés que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à une majorité des quatre/cinquième et après avoir consulté, le cas échéant, l'entrepreneur qui a fait les installations ou un expert en la matière.

#### **Article 36.- ELECTRICITE,**

L'immeuble est pourvu de compteurs généraux pour l'éclairage des parties communes, caves, garages et chambres, et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire.

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

### **SECTION VI.**

#### **ASCENSEURS.**

##### **Article 37. - REPARTITION FRAIS ASCENSEURS.**

Bien que desservant des parties distinctes de l'immeuble, chacun des ascenseurs sera considéré comme parties communes générales.

Il en résulte que pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un ascenseur quelconque et de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privée dans les dites charges correspondra à la répartition en dixmillièmes (10.000èmes) fixées à l'acte de base.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, et de réparations des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à la majorité des trois/quarts des voix. L'exigence de ce quorum est une dérogation prééminente aux dispositions de l'article 69 du chapitre III.

### **SECTION VII.**

#### **COMPTABILITE.**

##### **Article 38. - COMPTABILITE.**

Pour la tenue de la comptabilité de l'immeuble, le syndic ouvrira deux comptes en banque dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve. Tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires. Le compte distinct pour le fonds de roulement est destiné à payer tous les frais, charges et dépenses concernant les parties communes et à recevoir toutes les recettes. Tous mouvements de fonds se feront exclusivement par ce compte.

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

Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes moyennes d'une période équivalente à quatre mois, à l'effet de tenir compte du temps nécessaire à la récupération des charges réelles de chaque trimestre. Le montant initial de cette provision sera fixée par le syndic sur base de ses évaluations et exigible le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif. Ce montant sera éventuellement rajusté en cours d'exercice par le syndic compte tenu des dépenses réelles.

Chaque copropriétaire devra acquitter sa quote-part de ladite provision trimestrielle, dans les huit jours de l'envoi de la demande, à l'effet de reconstituer aux mains du syndic, sa quote-part dans la provision décidée par le syndic provision nécessaire aux paiements des dépenses du nouveau trimestre en cours.

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

Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des quotes-parts trimestriels versées par chacun d'eux.

L'acquittement des soldes devra être réglé dans les quinze jours de l'envoi du compte annuel.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Commissaire aux Comptes et au Syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la simple majorité des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

Cette assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement des appareillages. Elle décidera aussi des dispositions particulières à prendre en vue de la gestion de ce fonds de réserve, notamment du montant annuel alloué à ce fonds de réserve.

A défaut de paiement par l'un des copropriétaires le syndic assignera le défaillant après avoir informé le conseil de copropriété.

Dans cet ordre d'idées, le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires. Il pourra notamment assigner les copropriétaires défaillants au nom de la communauté de tous les copropriétaires et prendre tous jugements et arrêts ; il en fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

Toutes sommes dues qui ne seraient pas payées dans les délais prévus aux présentes seront productrices de plein droit et sans mise en demeure d'intérêt au taux pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent.

En outre, toutes sommes dues qui resteraient impayées après une mise en demeure à se mettre en règle dans les dix jours, par lettre recommandée adressée par le syndic au copropriétaire défaillant, pourront donner lieu d'office à une majoration de huit pour cent mais au minimum de vingt-cinq euros, sans préjudice à l'exigibilité des sommes dues et à tous autres dommages-intérêts.

En cas d'urgence, il prendra telles mesures qui seront nécessaires dans l'intérêt des copropriétaires, à charge pour lui d'en rendre compte à l'assemblée générale.

Dans tous les autres cas, il fait intervenir l'assemblée des copropriétaires, qui décide ce qu'il y a lieu de faire.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement le propriétaire en défaut.

Dans le cas où le bien du défaillant serait donné en location, le syndic, après avoir informé le conseil de copropriété, après une mise en demeure faite auprès du défaillant par voie recommandée restée infructueuse après un délai de huit jours, aurait délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire en application des présentes dispositions ne pourra s'opposer à ces paiements et il sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes versées au gérant.

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

Dans cet ordre d'idées, chacun des copropriétaires s'oblige à reproduire dans les contrats de location qu'il se verrait amené à conclure pour l'une ou l'autre partie privative des immeubles, le prescrit du présent article 38 ayant trait à cette délégation de loyers.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs,

## Section VIII.

### TRAVAUX ET REPARATIONS.

#### Article 39. Répartition des frais

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

#### Article 40. Catégorie des réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations nécessaires et urgentes
- réparations indispensables mais non urgentes
- réparations et travaux non indispensables

#### Article 41.- REPARATIONS NECESSAIRES ET URGENTES

Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle. Il en informe le Conseil de Copropriété ainsi que la première assemblée générale qui suit

ces travaux.

**Article 42. - REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.**

Le syndic sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Ces travaux, pour autant que leur coût ne dépasse pas dix mille EUROS sur base de l'index 2010, seront décidés par le syndic après avoir informé le conseil de copropriété.

Si le coût des travaux dépasse la somme de dix mille EUROS, ils ne pourront être décidés qu'en application d'une délibération de l'assemblée générale, statuant à la majorité simple des voix.

**Article 43.- REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES**

Ces travaux peuvent entraîner un agrément ou une amélioration. Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un cinquième de l'immeuble et ils seront soumis à l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire s'il échet.

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

**Article 44.- SERVITUDES RELATIVES AUX TRAVAUX**

Si le syndic, après avoir informé le conseil de copropriété, le jugeait nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyages des parties communes ; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est nécessaire par le syndic,

Les dégâts causés aux parties privatives par des réparations ou autres travaux exécutés aux parties communes seront à charge des copropriétaires.

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

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être connus des concierges et du syndic, de manière à pouvoir accéder à l'appartement, si la chose est nécessaire. Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

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

De même, pendant toute 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 œuvre pourront donc, pendant toute cette période, être dans les parties communes de l'immeuble.

S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par l'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 aux travaux nécessaires sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

**Section IX.**

**CONCIERGERIE.**

**Article 45.- CONCIERGE**

Les concierges sont choisis par le syndic qui fixera leur rémunération.

Les concierges seront logés, éclairés et chauffés dans les locaux prévus à cet effet, et aux frais de la communauté.

Ils seront engagés au mois ou conformément à toute disposition en la matière et pourront être congédiés par le syndic, après avoir informé le conseil de copropriété.

Exceptionnellement, les premiers concierges seront nommés par la société « W.T.C. Tower II » ou par le premier gérant, qui fixera leur rémunération.

En cas d'urgence le syndic prendra toute initiative, éventuellement après avoir informé le conseil de copropriété, pour pourvoir au remplacement du concierge congédié, démissionnaire ou défaillant.

**Article 46.- TACHES DU CONCIERGE**

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues. Il devra notamment :

1) tenir en parfait état de propreté les parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, le hall du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manœuvre des garages et parkings, les couloirs des caves, la chaufferie.

2) évacuer les ordures ménagères.

3) recevoir les paquets et commissions arrivant à l'adresse des occupants et les tenir à leur disposition.

Le concierge n'est pas tenu toutefois d'accepter les paquets et commissions nécessitant une avance d'argent. De même, il est formellement interdit au concierge d'accepter en dépôt, même provisoire, pour

les propriétaires, locataires et/ou occupants, tous colis, lettres, envois, paquets etc. nécessitant une décharge préalable quelconque de leur part.

Celle-ci ne peut être donnée valablement que par le destinataire.

Il est de même interdit aux concierges d'accepter la garde d'animaux appartenant aux occupants de l'immeuble.

En cas de manquement du concierge à ces interdictions il serait personnellement et exclusivement responsable des conséquences susceptibles d'en résulter.

Dans le même ordre d'idées, les copropriétaires et le syndic déclinent toute responsabilité au cas où le concierge (bien que cela lui soit interdit) accepterait en dépôt des clés appartenant à des propriétaires, locataires et/ou occupants.

Il agirait, dans ce cas, à titre strictement personnel et privé, en dehors de toute intervention des copropriétaires ou du gérant, à quelque titre que ce soit.

4) fermer la porte d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée.

5) laisser et faire visiter les biens à vendre et à louer.

6) surveiller et entretenir le chauffage central et le niveau d'eau, en veillant soigneusement au fonctionnement des appareils, d'après les indications pratiques qui lui seront données à cet effet par le syndic. Par temps de gelée, le concierge veillera à ce qu'aucun des radiateurs placés dans les locaux destinés aux services généraux ne restent fermés et que la circulation d'eau y soit activée

7) surveiller les entrées et les sorties.

8) en général, faire tout ce que le syndic lui commande pour le service général de l'immeuble, en se conformant scrupuleusement au règlement de conciergerie qui sera établi dans l'immeuble par le syndic après avoir informé le conseil de copropriété.

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du syndic, les remarques ou doléances au sujet du concierge seront adressées au syndic qui seul fera les observations du réprimandes.

Le syndic peut congédier le concierge après avoir informé le conseil de copropriété de sa décision.

Sauf autorisation, d'ailleurs toujours révocable, du syndic ou de l'assemblée générale, le concierge ne pourra pas se voir confier la garde d'enfants d'occupants de l'immeuble ou s'occuper de travaux ménagers pour les occupants ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Si le concierge est marié, son conjoint ne pourra exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étrangers au service de l'immeuble.

Le syndic décide, après avoir informé le conseil de copropriété, si le concierge doit s'adjoindre un ou des aides pour de son service et dans quelles conditions.

Toutes les charges entraînées par la présence du concierge et de ses aides éventuels pour le service de l'immeuble font partie des charges communes et sont

réparties comme telles.

## SECTION X.

### ENTRETIEN ET ASPECT.

#### Article 47.- ARCHITECTE

Monsieur Claude EMERY dont les bureaux sont établis à Bruxelles, World Trade Center, boulevard Emile Jacqmain, 162. auteur des plans, est désigné comme architecte de l'immeuble. En cas d'empêchement de ce dernier, l'assemblée générale procédera à la désignation d'un nouvel architecte de l'immeuble.

#### Article 48. - PELOUSES ET DECORATIONS FLORALES

Sauf si les travaux relatifs à l'état de parfaite conservation (tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations) pouvaient être assumés par les concierges, il appartiendra au syndic, après avoir informé le conseil de copropriété, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront réparties comme telles entre tous les copropriétaires.

#### Article 49.- JARDINS PRIVÉS – JOUISSANCE

Sans préjudice à la nature commune du sol en tant que partie intégrante de l'assiette du bien immobilier, objet des présentes, la jouissance des jardins privés est exclusivement et respectivement réservée à chacun des copropriétaires des appartements du rez-de-chaussée dont dépendent respectivement les dits jardins, à charge pour eux assurer l'entretien, tant sur le chapitre de la simple propreté que sur celui de leur décoration florale, avec ses implications horticoles en fonction des saisons.

Dans l'hypothèse où l'un ou l'autre des copropriétaires responsables négligerait d'assumer cet entretien, malgré une mise en demeure du syndic par lettre recommandée, le syndic pourrait décider de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du copropriétaire responsable. Dans l'hypothèse où ce dernier s'opposerait à cette exécution, il appartiendrait à l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix de charger le syndic de soumettre le litige en justice, conformément aux dispositions du présent règlement ayant trait au « Règlement des différends - Article 63 - ».

Les jardins seront délimités par des haies qui ne seront mitoyennes qu'à la séparation de deux jardins contigus et qui devront être conduites par la taille, de manière à être maintenues à la hauteur d'un mètre, sauf accord des copropriétaires détenteurs d'un droit de jouissance sur les dits jardins de conduire les haies d'une manière uniforme à une hauteur plus basse. L'aménagement des jardins qui comporteront des parties pelouses, des parties fleuries et des arbustes, sera effectué, aux soins et aux frais de chacun des copropriétaires qui en auront respectivement la jouissance, étant toutefois entendu que leur tracé ainsi que la gamme des plantations et le coloris des fleurs devront être approuvés par le syndic, après avoir informé le conseil de copropriété, et par les architectes, auteurs des plans de l'immeuble, et que les plantations ne pourront comprendre aucun arbre à haute tige.

## Article 50.- BACS A FLEURS

Les bacs à fleurs faisant partie intégrante des éléments décoratifs des façades devront être garnis de plantes dont la floraison devra répondre, tant par son style, que par sa tonalité, à une harmonisation de l'ensemble.

A cet effet, il appartiendra au syndic, après avoir informé le conseil de copropriété, de décider, après avoir éventuellement consulté les architectes de l'immeuble, de la gamme des espèces et des coloris des fleurs qui devront être utilisés pour la garniture des dits bacs à fleurs.

Le cas échéant, si une première décision en cette matière devrait être prise avant la réunion de la première assemblée des copropriétaires, il appartiendra aux sociétés comparantes à l'acte de base, de la prendre.

Les propriétaires des appartements pourvus de bacs à fleurs s'obligent à mettre en place et à entretenir, en saison convenable, les plantes répondant aux obligations du présent article.

Dans l'hypothèse où l'un ou l'autre des copropriétaires responsables négligerait d'assumer la garniture florale et l'entretien des bacs à fleurs, malgré une mise en demeure du syndic par lettre recommandée, le syndic après avoir informé le conseil de copropriété pourrait décider de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du copropriétaire responsable. Dans l'hypothèse où ce dernier s'opposerait à cette exécution, il appartiendrait à l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix de charger le syndic de soumettre le litige en justice, conformément aux dispositions du présent règlement ayant trait au « Règlement des différends - Article 63 - ».

## Article 51. TRAVAUX EN FAÇADE

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques 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 définies à l'article 6 du présent règlement.

Si les acquéreurs veulent mettre :

1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type « voile suisse », blanc, flou sur toute la hauteur et largeur des fenêtres.

2) des persiennes, ces dernières seront de teinte uniformément blanche.

3) des tentures, ces dernières seront doublées blanches du côté extérieur.

4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'architecte.

5) des antennes paraboliques, celles-ci ne pourront être visibles des jardins ou de l'espace public et devront satisfaire aux règles d'urbanisme de la Commune.

Les travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à

l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques. Les appareils d'éclairage des terrasses extérieures seront obligatoirement d'un modèle désigné et agréé par l'architecte.

## Section XI.

### DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES RECONSTRUCTION

#### Article 52. - DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL.

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de parts de chacun, que le recours soit exercé par des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

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

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires ; Il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier gérant ou le société « W.T.C. Tower II » au mieux des intérêts des copropriétaires ; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

#### Article 53.- DE LA RENONCIATION RECIPROQUE AU RECOURS EN MATIERE DE COMMUNICATION D'INCENDIE.

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires conviennent de renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre la copropriété, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit

éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol. Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et bris de vitrages.

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

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans les contrats de baux, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

*« Le locataire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qui lui sont donnés en location, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.*

*Ces assurances devront être contractées auprès de compagnies notoirement solvables ayant leur siège en Belgique. Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.*

*Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.*

*Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte, que pour celui de ses ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et leur » personnel, ainsi que contre le gérant, les locataires et » tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code Civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux » qu'il occupe.*

*Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur ».*

#### **Article 54.- ASSURANCE INCENDIE**

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes :

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction
- b) le recours des voisins le chômage immobilier
- c) le chômage immobilier
- d) les frais de déblai et de démolition
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du

syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol. Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveraient le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Conformément au chapitre VI de l'acte de base, la première police sera souscrite pour une durée de dix ans par le premier gérant ou la société « W.T.C. Tower II ».

#### **Article 55. De la responsabilité**

**A.- DE LA RESPONSABILITE CIVILE TIERS (Immeuble – jardin – ascenseurs)**

**B. - BRIS DE GLACES ET DEGATS DES EAUX.**

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

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble.

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

B. - Dans le cadre des dispositions de l'article 54 ci-avant, le syndic souscritra du même une police « bris de glaces » pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police dégâts des eaux », pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements, des conduites, des chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, y compris ceux du chauffage central, ainsi que les dégâts pour l'infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances. Ces contrats seront également résiliables annuellement.

#### **Article 56. - ASSURANCE « ACCIDENT CONCIERGE »**

Enfin, un contrat d'assurance devra aussi être contracté par le syndic afin de couvrir les obligations de copropriétaires en matière d'accidents pouvant survenir aux concierges, à leurs aides et en général à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires, ainsi que la responsabilité civile qui pourrait incomber aux copropriétaires locataires et/ou occupants de l'immeuble en raison de fautes ou d'imprudences commises par ce personnel dans les limites de ses fonctions: ce contrat sera également

résiliable annuellement.

#### **Article 57. - OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES EN MATIERE D'ASSURANCES.**

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

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

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

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son appartement, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier

#### **Article 58.- CAS D'UN SINISTRE**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées selon les décisions du syndic, après avoir informé le conseil de copropriété, et seront déposées en banque, sur le compte de réserve.

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

#### **Article 59. - DE L'UTILISATION DES INDEMNITES**

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

**A. - Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.**

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

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

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte de réserve.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de

leurs parts dans les parties communes.

**B. - Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois quarts de la totalité des voix.**

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte de réserve.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des trois-quarts des voix.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction 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 acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande. Cette demande devra être formulée par voie de lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai de un mois à compter du jour où la décision de reconstruire 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 qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire, il leur serait 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 ayant décidé de la reconstruction de pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction comme avaient voté cette dernière.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, serait déterminé par deux experts nommés par le Tribunal civil de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjointre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

#### Article 60.- DES ASSURANCES PARTICULIERES.

A. - Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendrait de les assurer à leurs frais ; Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

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

#### Article 61.- DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE VETUSTE – FIN DE L'INDIVISION.

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

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

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de mettre un terme à l'indivision par la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquèmes des voix.

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

#### ARTICLE 62. – CESSIION DU DROIT DE PROPRIETE.

Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement, les copropriétaires s'en référeront à la loi sur la copropriété du 02 juin 2010, aux usages ou à la décision de l'assemblée générale.

A.- Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

B.- En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant. Le notaire transmet

ensuite les documents au cessionnaire.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

C.- En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

D.- Les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes précédents sont à charge du copropriétaire cédant.

E.- 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.

## SECTION XII.

### REGLEMENT DES DIFFERENDS

#### Article 63.- Principes généraux

Tous litiges, à l'exclusion de ceux qui relèvent du Juge des Référé, relatifs à l'interprétation, la validité ou l'exécution du présent règlement ou des règlements annexes, seront soumis à l'assemblée générale qui statuera à la majorité simple des voix.

Si les parties ne se conforment pas à la décision de l'assemblée générale dans le délai éventuellement imparti, le litige sera alors soumis aux tribunaux compétents, sauf si les parties conviennent de régler le différend par voie d'arbitrage.

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 copropriété 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, le litige sera porté devant le conseil de copropriété 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'assemblée générale (s'entendant de la majorité de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas notamment les honoraires d'avocat, ou les frais d'expertise avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

#### Article 64.- Actions en justice de l'Association des Copropriétaires

1) L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

L'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

2) Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.;

#### Article 65.- Actions en justice d'un copropriétaire

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

2) 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 quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

3) 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.

4) Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, 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.

5) Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux § 3) et 4), et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

6) Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° 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;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

8) Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.

9) Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

### Section XIII.-

#### DIVERS

#### Article 66. - CONSERVATION ET DIFFUSION DES DOCUMENTS.

Le présent règlement général de copropriété sera transcrit avec l'acte de base dont il constitue annexe. Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui en feront la demande. Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble, l'acte devra mentionner qu'il a été donné connaissance du présent règlement aux intéressés qui s'engagent à le respecter étant subrogés, de plein droit, dans tous les droits et les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces cas, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise. A défaut de cette élection de domicile, il sera, de plein droit, réputé être élu, par chaque intéressé dans l'immeuble même.

#### Article 67. - ELECTION DE DOMICILE

Chaque propriétaire fait élection de domicile dans l'immeuble sauf pour lui de notifier au syndic une autre élection.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

#### ARTICLE 68. - MODIFICATION AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :  
de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes.

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :  
de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété.

#### ARTICLE 69. - ENREGISTREMENT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'inscription de ladite association à la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) à savoir : BCE 0824.900.074.

#### ARTICLE 70. - REGLE LINGUISTIQUE

Le présent règlement de copropriété a été établi en français. En cas de divergence entre le texte français et le texte néerlandais, le texte français prévaudra exclusivement en droit. La règle dite de courtoisie linguistique est d'application pour tous les documents de l'association des copropriétaires.

**REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

**TABLE DES MATIERES.**

**Chapitre I.**

**EXPOSE GENERAL.**

- ARTICLE 1.- Définition et portée
- ARTICLE 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur
- ARTICLE 3.- Division

**Chapitre II.**

**STATUT REEL DE L'IMMEUBLE**

**Section I.**

**EXERCICE DES DROITS DE PROPRIETE**

- ARTICLE 4.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives
- ARTICLE 5.- Mode de calcul de la copropriété
- ARTICLE 6.- Parties communes
- ARTICLE 7.- Situation des parties communes
- ARTICLE 8.- Définition des parties privatives
- ARTICLE 9.- De la jouissance des parties privatives
- ARTICLE 10.- Des limites de la jouissance des parties privatives
- ARTICLE 11.- Transformations

**Section II.**

**ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

- ARTICLE 12.- Assemblée générale des copropriétaires - Validité
- ARTICLE 13.- Pouvoirs de l'assemblée générale
- ARTICLE 14.- Indivision – Usufruit
- ARTICLE 15.- Mutations
- ARTICLE 16.- Assemblées ordinaires et extraordinaires
- ARTICLE 17.- Convocations
- ARTICLE 18.- Ordre du jour
- ARTICLE 19.- Constitution de l'assemblée
- ARTICLE 20.- Composition de l'assemblée
- ARTICLE 21.- Présidence de l'assemblée générale
- ARTICLE 22.- Délibérations
- ARTICLE 23.- Procès-verbaux de l'assemblée générale

**Section III.**

**SYNDIC ET CONSEIL DE COPROPRIETE**

- ARTICLE 24.- Désignation du syndic
- ARTICLE 25.- Attributions du syndic
- ARTICLE 26.- Constitution du Conseil de Copropriété
- ARTICLE 27.- Tâches du Conseil de Copropriété
- ARTICLE 28. Mission du Commissaire aux Comptes

**Section IV.**

**REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES**

- ARTICLE 29. - Frais communs
- ARTICLE 30. Consommations individuelles

**Section V.**

**REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE.**

- ARTICLE 31.- Chauffage
- ARTICLE 32.- Service des eaux
- ARTICLE 33.- Eau froide
- ARTICLE 34.- Eau chaude
- ARTICLE 35.- Modification répartition frais de chauffage et eau chaude
- ARTICLE 36.- Electricité

**Section VI.**

**ASCENSEURS.**

- ARTICLE 37.- Répartition frais ascenseurs

**Section VII.**

**COMPTABILITE.**

- ARTICLE 38.- Comptabilité

**Section VIII.**

**TRAVAUX ET REPARATIONS.**

- ARTICLE 39.- Répartition des frais
- ARTICLE 40.- Catégories des réparations et travaux
- ARTICLE 41.- Réparations nécessaires et urgentes
- ARTICLE 42.- Réparations indispensables mais non urgentes
- ARTICLE 43.- Réparations ou travaux non indispensables
- ARTICLE 44.- Servitudes relatives aux travaux

**Section IX.  
CONCIERGERIE**

ARTICLE 45.- Concierge

ARTICLE 46.- Tâches du concierge

**Section X.  
ENTRETIEN ET ASPECT.**

ARTICLE 47.- Architecte

ARTICLE 48.- Pelouses et décorations florales

ARTICLE 49.- Jardins privés – jouissance

ARTICLE 50.- Bacs à fleur

ARTICLE 51.- Travaux aux façades

**Section XI.**

**DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL –  
ASSURANCES - RECONSTRUCTION.**

ARTICLE 52.- De la responsabilité en général

ARTICLE 53.- De la renonciation réciproque au recours en  
matière de communication d'incendie

ARTICLE 54.- Assurance incendie

ARTICLE 55.- A. De la responsabilité civile tiers  
B. Bris de glaces et dégâts des eaux

ARTICLE 56.- Assurance « Accident concierge »

ARTICLE 57.- Obligations des copropriétaires en matière  
d'assurances

ARTICLE 58.- Cas d'un sinistre

ARTICLE 59.- De l'utilisation des Indemnités

- A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent
- B. Si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent.

ARTICLE 60.- Des assurances particulières

ARTICLE 61.- Destruction de l'immeuble vétuste - Fin de  
l'indivision

ARTICLE 62.- Cession du droit de propriété

**Section XII.**

**REGLEMENT DES DIFFERENDS**

ARTICLE 63.- Généralités

ARTICLE 64.- Actions en justice de l'Association des  
Copropriétaires

ARTICLE 65.- Actions en justice d'un Copropriétaires

**Section XIII.**

**DIVERS**

ARTICLE 66.- Conservation et diffusion des documents

ARTICLE 67.- Election de domicile

ARTICLE 68.- Modification au règlement de copropriété

ARTICLE 69.- Enregistrement du règlement de copropriété

ARTICLE 70.- Règle linguistique

**ANNEXES.**

**A. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

ARTICLE 1.- Définition du règlement d'ordre intérieur.

ARTICLE 2.- Champ d'application.

ARTICLE 3.- Moralité – Salubrité - Tranquillité

ARTICLE 4.- Destination des locaux

ARTICLE 5.- Animaux

ARTICLE 6.- Aspects

ARTICLE 7.- Ordre et entretien

ARTICLE 8.- Ascenseurs

ARTICLE 9.- Sécurité

ARTICLE 10.- Galerie d'emplacement de voitures et parking

ARTICLE 11.- Emménagement et déménagement

**B. RECUEIL DES CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES  
REGISSANT LES VENTES D'APPARTEMENTS SUR PLAN**

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

### Article 1.- Définition du règlement d'ordre Intérieur.

1.1.- Il est 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.

1.2.- Ce règlement est établi conformément à l'article 2 et suivants de l'acte de base de la résidence, ainsi qu'aux décisions prises par l'Assemblée Générale.

1.3.- Ce règlement d'ordre Intérieur est donc obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants-droit. Il pourra être modifié par l'assemblée à la majorité des simples des voix.

1.5.- Le règlement d'ordre Intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur. Le règlement d'ordre Intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

### Article 2.- Champ d'application.

2.1.- Par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, l'intéressé acquiert tous les droits et est soumis à toutes les obligations consignées dans le présent règlement, Il est tenu, ainsi que ses ayants droits actuels et futurs, de s'y conformer en tout points.

2.2.- De plus, tout propriétaire est tenu de remettre copie du règlement à son locataire, et de stipuler dans le contrat de bail, dont le règlement constitue une annexe, que le locataire est tenu d'en respecter les clauses.

2.3.- En cas d'alléation d'une portion de l'immeuble, la partie qui allène devra attirer l'attention de l'acquéreur sur l'existence du « règlement d'ordre intérieur » et l'inviter à en prendre connaissance.

2.4.- Les résidents supportent les risques découlant des activités de leurs hôtes se trouvant dans la propriété.

2.5.- Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

### Article 3.- Moralité – salubrité - tranquillité.

3.1.- Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, pourront toujours habiter l'immeuble et devront en tout temps valoir la notion juridique de « bon père de famille ». Ils doivent veiller à ce que la tranquillité soit à aucun moment troublée par leur fait ou par le fait de leurs visiteurs ou des personnes à leur service,

3.2.- Il ne pourra être fait aucun bruit anormal, l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévision ou autres est autorisé. Toutefois, les occupants seront tenus que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble, et sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 5.3., à propos de la présence d'animaux.

3.3.- Il est notamment interdit de faire fonctionner des machines à laver et autres instruments bruyants, entre 22h00 et 8h00 du matin,

3.4.- Les copropriétaires ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

3.5.- Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste cependant 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

3.6.- Aucun moteur ne peut être mis en fonctionnement dans en dehors de ceux qui équipent les appareils électroménagers, sauf travaux.

3.7.- Les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement des ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanction similaire à celle stipulée à l'article 5.1.

3.8.- En ce qui concerne les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux garages et parking devront être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Il est strictement interdit d'y séjourner, d'y occasionner des bruits anormaux, d'y entreposer des objets, et d'y laisser jouer des enfants.

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

3.10.- 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.

3.11.- Le bois et tous objets encombrants et salissants ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin, avant dix heures, et exclusivement par l'escalier.

3.12.- Les parents sont responsables des accidents corporels et matériels causés aux tiers, des dégradations aux choses communes ou privées, aux voitures en stationnement, et de tous les autres dégâts causés par leurs enfants.

3.13.- Ils doivent aussi veiller à ce que leurs voisins ne soient pas importunés par les cris et jeux de leurs enfants où qu'ils se trouvent.

### Article 4.- Destination des locaux.

4.1.- Les appartements sont destinés, en principe, à l'usage de logement. Ceci n'implique cependant pas l'interdiction d'y exercer, et sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement une profession assimilable aux professions dite « libérales » telles qu'avocat, notaire, ingénieur conseil, agent d'assurances, médecin ne traitant pas de maladies contagieuses,... ne comportant aucun commerce de détail, aucune industrie ou artisanat, ni l'installation de tous laboratoires ou autres entreprises ou dépôts de matières ou machines de bureau, pouvant causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible de l'immeuble.

4.2.- Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et sa profession

4.3.- Dans les cas douteux quant à la nature de la profession, la décision de l'approuver ou de l'exclure appartiendra au syndic qui statuera souverainement, sauf recours dans le mois de sa décision, devant l'assemblée générale qui émettra son avis à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés

#### Article 5.- animaux.

5.1.- Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble, des chiens, chats et oiseaux. Si l'un ou l'autre de ces animaux est source de nuisance par bruit, odeur ou autre, dans l'immeuble et /ou ses abords, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont s'agit, par décision du syndic après en avoir informé le conseil de copropriété.

5.2.- Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le syndic, 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 réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à majorité simple par l'assemblée générale.

5.3.- Les chiens ne doivent pas salir les parties communes de l'immeuble, ni ses abords immédiats.

5.4.- Les chiens seront tenus en laisse tant à l'intérieur qu'aux abords immédiats de l'immeuble.

#### Article 6.- Aspects.

6.1.- Si les occupants veulent mettre :

a) Des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type voile suisse », blanc, flou, sur toute la hauteur et largeur des fenêtres.

b) Des persiennes (stores Intérieurs), ces dernières seront de teinte uniformément blanche.

c) Des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte jaune ou orange.

d) Des volets, ces derniers seront de couleurs brunes

6.2.- Les travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.

6.3.- Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques. Les appareils d'éclairage des terrasses extérieures seront obligatoirement du modèle initial.

6.4.- Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée

des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

6.5.- Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs ni dans l'escalier, halls et passages, ainsi que dans les cabines d'ascenseurs.

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

6.7.- Dans l'entrée, chacun des copropriétaires disposera boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer le nom et profession de son titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

6.8.- Le placement d'antennes paraboliques doit être soumis aux conditions suivantes :

- Ne pas dépasser la hauteur du garde corps des terrasses,
- NE pas être visible des voies d'accès de l'immeuble,
- Ne pas être fixé au sol ou à l'immeuble.

Etre justifié par l'absence de liaison offerte par les fournisseurs de télédistribution.

#### Article 7 : Ordre et entretien

7.1.- Les parties communes devront être maintenues libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants. Les vélos doivent être stationnés aux emplacements prévus à cet effet.

7.2.- Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, brosser un chien ou un chat, etc., ..

7.3.- Les habitants de l'immeuble doivent veiller :

7.3.1.- à ne pas détériorer les peintures et revêtements des halls, cages d'escalier, cabines d'ascenseur et autres parties communes,

7.3.2.- à ne pas abandonner de papiers ou de débris dans les parties communes de l'immeuble, dans ses abords immédiats, ainsi que dans le Parc,

7.3.3.- à ce que les visiteurs, leur personnel et leurs enfants respectent également ces règles de discipline,

7.3.4.- à ne pas marcher sur les grilles de chauffage ou d'y jouer.

7.3.5.- à ne pas fumer dans les parties communes.

7.4.- Les jeux (ballons, vélos, football..) sont interdits sur les aires de parkings, dans les garages, et sur les pelouses sauf pour les enfants en bas âge. Les vélos sont autorisés uniquement pour entrer et par la voie carrossable du garage.

7.5.- Les occupants sont priés d'ouvrir le clapet de leur hotte et de fermer la porte de leur cuisine en vue d'éviter que des odeurs nauséabondes se propagent dans les communs.

7.6.- L'usage des feux ouverts est toléré pour autant que leur usage n'entraîne pas de nuisance pour les voisins dans lequel cas leur usage deviendra interdit par décision du syndic.

7.7.- Barbecue : l'usage de barbecue est strictement interdit sur les terrasses, ainsi que dans les jardins et le Parc.

7.8.- Parc : Il est interdit de pique niquer, de cueillir des fleurs et de donner à manger aux animaux.

#### Article 8 : Ascenseurs

8.1.- Les ascenseurs doivent être utilisés avec économie. Ils ne peuvent être retenus aux étages.

8.2.- Les habitants doivent veiller, pour leur propre sécurité :

8.2.1. à ne pas employer les boutons « ALARME » sans motifs graves

8.2.2. à manœuvrer les boutons d'appel et d'étages avec douceur, et non à coups répétés,

8.2.3. à ne pas imprimer à la cabine des secousses susceptible de la déséquilibrer ou de la bloquer,

8.2.4. à prévenir immédiatement le syndic ou la concierge de toute anomalie de fonctionnement.

8.3.- Il ne peut être fait usage des ascenseurs pour le transport de meubles, vélos, ou autres objets encombrants ou susceptibles de détériorer les parois de la cabine. Il y a tolérance pour les seules voitures d'enfants. Les propriétaires prendront toutes précautions nécessaires pour éviter la dégradation des cabines.

#### Article 9 : Sécurité

9.1.- Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres et incommodes.

9.2.- L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdites dans l'immeuble.

9.3.- Il est demandé à tous de veiller à ce que toutes les portes communes restent à tout moment bien fermées.

9.4.- Les colporteurs, démarcheurs, ne sont pas admis à passer de porte à porte dans l'immeuble. Dès lors, chacun est prié de s'assurer de l'identité de la personne qui a sonné chez

#### Article 10 : Galerie d'emplacement de voitures et parking

10.1. De façon générale, les occupants devront éviter tout bruit anormal et tout trouble pour les autres occupants de la galerie d'emplacements de voitures et parking ainsi que dans l'ensemble de la résidence.

10.2.- Il est interdit d'actionner les avertisseurs automobiles et de stationner dans les entrées carrossables et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie. Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers garages et parkings. Aussi, les usagers veilleront à respecter les limitations de vitesse.

10.3.- L'accès aux garages et parkings est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans ces parties de l'immeuble. Ils ne pourront en aucun cas servir d'aire de jeux.

10.4.- Les emplacements extérieurs sont uniquement réservés aux visiteurs se rendant à la résidence.

10.5.- L'usage éventuel de l'eau (lavage des voitures) par les occupants des garages et des parkings ne pourra se faire que dans des conditions à déterminer par le Syndic, après avoir informé le conseil de copropriété.

10.6.- Les détenteurs de droit de jouissance d'un garage ou d'un emplacement de parking s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

#### Article 11. – Emménagements et déménagement.

11.1.- 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 gérant et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par le conseil de copropriété.

11.2.- Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

## RECUEIL DES CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES REGISSANT LES VENTES D'APPARTEMENTS SUR PLAN.

Section I. - Clauses et conditions découlant de la loi du 9 juillet 1971.

### 1.- PLANS ET CAHIER DES CHARGES - PERMIS DE BATIR.

L'immeuble est construit conformément aux plans et cahier de charges établis par l'architecte Claude Emery, dont les bureaux sont établis à Bruxelles, 162, boulevard Emile Jacquain.

Ces plans ont fait l'objet du permis de bâtir accordé aux sociétés vendeuses par les services compétents de la commune en date du dix-sept décembre mil neuf cent septante-trois, modifié par lettre du vingt-deux mars mil neuf cent septante-quatre.

### 2.- REVISION DU PRIX.

#### a) Clause Index.

Le prix du terrain stipulé dans le compromis de vente est calculé sur base de l'indice des prix à la consommation en vigueur le jour de la signature dudit compromis. Le solde du prix du terrain payable à la signature de l'acte authentique sera lié à l'évolution dudit indice et sera réajusté comme suit : Montant du solde multiplié par l'indice en vigueur à la date de son paiement et divisé par l'indice en vigueur à la date de la signature du compromis de vente.

#### b) Clause paramètre.

Le prix du bâtiment stipulé dans le compromis de vente est sujet à révision.

La révision est appliquée lors de chaque tranche de paiement et les sommes à payer sont déterminées par l'application au montant de chaque tranche de paiement état d'avancement des travaux proprement dits, établi sur la base du contrat, de la formule :

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

dans laquelle P représente le montant de l'état établi sur la base du contrat et p le montant réajusté compte tenu des fluctuations des salaires et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires, ainsi que du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en œuvre dans la construction.

Dans la formule de révision, le terme  $a \frac{S}{S}$  est basé sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manœuvres fixés par la Commission paritaire nationale de l'industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux Publics. Dans ce terme, S est le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature du compromis et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux publics à la même date, et s est le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant de la demande de paiement partiel, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le Ministère des Travaux Publics au même moment.

Les termes i et I intervenant dans le paramètre  $b \frac{I}{I}$

représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché Intérieur. Leur valeur est établie mensuellement.

I est cet indice en vigueur à la date de la signature du compromis ; i est cet indice enregistré avant le commencement des travaux faisant de la demande de paiement partiel.

c est le terme fixe non sujet à révision.

Les valeurs attribuées aux différents paramètres ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.

La formule de révision se résout de la façon suivante :

Chacun des rapports  $\frac{S}{S}$  et  $\frac{I}{I}$  est réduit en un nombre décimal comprenant au maximum cinq décimales dont la cinquième est majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieure à 5.

Quant aux produits de la multiplication des quotients ainsi obtenus, par la valeur du paramètre correspondant, ils sont arrêtés à la cinquième décimale, laquelle est également majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieure à 5.

Dans la formule de révision du présent recueil, les paramètres a, b et c ont respectivement la valeur forfaitaire indiquée ci-après, en tenant compte du fait que le prix du bâtiment ne peut être sujet à révision qu'à concurrence de 80 % maximum, et que la valeur attribuée au paramètre de a ne peut pas être supérieure à 0,50.

$$a = 0,50 \quad b = 0,30 \quad c = 0,20$$

### 3. DEBUT DES TRAVAUX ET DELAI D'EXECUTION

Les travaux seront entamés le quinze mai mil neuf cent septante-quatre au plus tard.

Le délai d'exécution des parties privatives mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement ainsi que des parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives est déterminé dans l'acte de vente.

Le délai d'exécution des parties communes de l'immeuble mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement est également déterminé dans l'acte de vente.

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

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

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

Pour les interruptions, ordonnées ou dues au fait de l'acquéreur, qui se situent dans le délai contractuel et qui dépassent dans l'ensemble de ce délai et au moins dix jours ouvrables, le vendeur est fondé à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord, mais il ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution du contrat.

De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, le vendeur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu.

Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct signé par le vendeur et l'acquéreur.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables, les jours pendant lesquels les Intempéries ont eu, directement ou indirectement, pour effet de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins ; les samedis, dimanches et jours fériés légaux ; les jours de vacances annuelles payées et tous autres reconnus comme non ouvrables en vertu des conventions collectives intervenues dans le secteur de la construction.

#### **Indemnités pour retard.**

En cas de retard ou de livraison imputable au vendeur des travaux visés à l'alinéa 2 du présent article, celui-ci devra payer à l'acquéreur, à titre d'indemnité forfaitaire le montant déterminé dans l'acte de vente, montant correspondant au loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location de son appartement et autres préjudices subis.

Cette indemnité ne sera toutefois due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que l'acquéreur aura adressée au vendeur.

L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la déduction (exigibilité) des dommages et intérêts.

#### **Réception.**

##### **a) Réception provisoire.**

Pour rendre la réception provisoire possible, les biens vendus doivent dans leur ensemble (ou en cas d'exécution par phases, pour l'ensemble de la ou des sections concernées) être terminés, et en état d'être utilisés conformément à leur destination, étant entendu que la réception provisoire ne pourra être refusée en raison de menus travaux qu'il resterait à exécuter et qui n'empêchent pas cette utilisation.

En cas de mise à disposition par phases, les réceptions provisoire et définitive des parties communes seront effectuées séparément pour chacune de ces phases ; les abords de l'immeuble faisant l'objet de la dernière des réceptions provisoire ou définitive.

Par phase, on entend chacune des sections, M1, M2, M3, M4 et M5.

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

La date de la réception provisoire des parties communes constitue l'origine de la responsabilité décennale dont question à l'article E.

#### **1. Réception provisoire des parties privatives.**

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

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

Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le vendeur.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception provisoire devra être notifié avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date prévue pour cette réception provisoire.

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

Toutefois si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

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

La remise des clés n'aura lieu qu'après le paiement intégral du prix de vente.

#### **2. Réception provisoire des parties communes.**

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

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

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

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

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours suivant la date de la réception provisoire.

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

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

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

## b) Réception définitive

### 1. Réception définitive des parties communes

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu un an après leur réception provisoire. Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et le conseil de gérance, désigné par la première assemblée générale des copropriétaires qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors, et aux frais de la copropriété. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes.

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

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

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

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

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

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

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

### 2. Réception définitive des parties privatives.

La réception définitive des parties privatives faisant l'objet de chaque vente, aura lieu au plus tôt un an après la réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes tel que précisé sous 1. ci-dessus.

Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et l'acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'appartement.

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

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

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

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

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

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

## 5.- TRANSFERT DE LA PROPRIETE ET DES RISQUES.

L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction,

le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil, ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des parties privatives.

#### 6.- RESPONSABILITE DU VENDEUR.

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

La garantie due par le vendeur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement, l'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur original.

#### 7.- EXECUTION ET SUPPRESSION DES TRAVAUX.

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

#### 8.- GARANTIE D'ACHEVEMENT.

Le vendeur délivrera à l'acquéreur, dans les trente jours de la conclusion du compromis, une attestation faisant la preuve qu'une banque établie en Belgique, une institution publique de crédit ou un organisme soumis au contrôle des entreprises de prêts hypothécaires, conformément à l'arrêté royal numéro 225 du 7 février 1936 réglementant les prêts hypothécaires, s'engage en tant que caution solidaire du vendeur envers l'acquéreur à payer les sommes nécessaires à l'achèvement du bâtiment.

#### 9.- LOI DU 9 JUILLET 1971.

Toute clause contraire aux articles 3 à 6 et 8 à 11 de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitation et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, ainsi qu'aux arrêtés royaux pris en exécution de l'article 8 alinéa 2 de la même loi figurant dans quelque document que ce soit complémentaire du présent recueil, est réputée non écrite pour autant que les conventions intervenues entre parties tombent sous l'application de cette loi.

### Section II.

#### CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES.

##### 1.- SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Les obligations résultant des ventes des quotités de terrain et des constructions avec parties communes, forment un tout indivisible. Les obligations sont solidaires et indivisibles, tant entre eux et leurs co-acquéreurs, qu'entre ces derniers et leurs héritiers ou ayants-cause.

##### 2.- CHARGES.

L'acquéreur doit :

1) supporter sa quote-part dans les frais et honoraires de l'acte de base et en outre dans les droits, honoraires et amendes éventuelles auxquelles les promesses de vente et l'acte notarié donnent ouverture, ainsi que la taxe sur la valeur ajoutée.

2) payer et supporter les frais déplacement, et de raccordement de ses compteurs particuliers de gaz, d'électricité, d'eau chaude et froide et de chauffage, l'abonnement au réseau de télédistribution ainsi que les travaux, taxes et autres frais supplémentaires qui résulteraient de nouvelles prescriptions imposées par les autorités administratives ou les assureurs après la signature du compromis de vente.

3) payer les frais effectivement exposés et notamment ceux de chauffage préalable.

4) payer et supporter les frais de chauffage de ses locaux privés, même avant l'agrément, ce chauffage ayant pour effet d'assécher plus rapidement ceux-ci et d'en permettre un usage plus hygiénique, et d'éviter les dégâts causés par l'humidité régnant nécessairement dans les bâtiments nouvellement édifiés. Ces frais ne sont pas compris dans le forfait du prix de vente.

5) prêter son concours, quand il sera nécessaire, pour l'accomplissement de toutes formalités requises pour l'édification de l'immeuble et pour son raccordement aux égouts, eau, gaz et électricité, téléphone ; et la conclusion de toutes conventions réglant l'usage de ces utilités pour l'immeuble ou les immeubles du voisinage, accomplir toutes formalités pour l'enquête de commodo et incommodo nécessitées par l'installation de tanks, brûleurs au mazout ou moteurs électriques, utilisés dans l'immeuble et caetera.

A ces fins, les acquéreurs donnent mandat irrévocable, par la signature du compromis de vente, aux sociétés vendeuses.

6) supporter toutes taxes et contributions dont les biens seront tenus, à compter de son entrée en jouissance.

8) les sociétés vendeuses pour assurer le paiement de ces charges, objet du présent article, pourront prévoir le règlement d'une provision à la signature de l'acte authentique.

##### 3.- CHANTIER.

L'acheteur ne pourra avoir accès au chantier, si ce n'est accompagné d'un délégué du vendeur, maître de l'ouvrage, et sur rendez-vous, et ce à ses seuls risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun recours, de quelque chef que ce soit, contre le maître de l'ouvrage, l'architecte ou l'entrepreneur, en cas de survenance d'accidents.

##### 4.- LITIGES.

En cas de litiges, seuls les Tribunaux Bruxelles seront compétents.

Suivent les signatures.

Enregistré onze rôles sans renvoi à Schaerbeek le 09 avril 1974 Vol. 11 fol. 9 case 7.

Reçu cent cinquante francs (150 F) LE RECEVEUR (s) J. MICHIELS.

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE LA RESIDENCE MINERVE

*Le rappel, ci-dessous, des principales dispositions du Règlement d'Ordre intérieur ne s'adresse que pour information à ceux des occupants, ils constituent heureusement la grande majorité, qui font le petit effort nécessaire pour que la vie en commun dans la copropriété soit harmonieuse et agréable et pour conserver à notre bel immeuble et à son magnifique environnement, le niveau de haut standing que chacun, légitimement, espère trouver en y entrant.*

### TRANQUILITE (art. 56)

*"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 pick-up est autorisé.*

*Toutefois, les participants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 55 à propos de la présence d'animaux."*

*Les travaux bruyants (tels que ceux faisant intervenir perceuses, marteaux, scies etc.) ne peuvent être exécutés que les jours ouvrables entre 9h et 12h - 14h et 17h, le samedi de 9h à 12h. En dehors de ces jours et heures, ils seront strictement interdits, exception faite bien entendu des interventions d'urgence.*

### ANIMAUX (art. 55)

*"Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble, des chiens, chats et oiseaux. Si l'animal était source de nuisance par bruit, par odeur, ou autrement, la tolérance pourra être retirée, pour l'animal dont il s'agit, par décision du Conseil de Gérance."*

*Les animaux, notamment les chiens détenus dans l'immeuble étant de plus en plus nombreux, il est indispensable que chaque propriétaire d'animal s'impose un minimum de discipline.*

A cet effet, il convient :

- que les grands chiens soient toujours tenus en laisse dans les parties communes (hall, ascenseurs, parkings, parc).
- que tous (grands et petits) restent constamment sous la surveillance de leur maître et ne soient donc pas lâchés en liberté dans les parties communes.
- que les animaux soient conduits dans des endroits isolés pour satisfaire leurs besoins et non sur les pelouses ou les chemins, voir les halls ou les ascenseurs (ce qui s'est vu, malheureusement...)
- que les aboiements soient absolument évités dans les appartements et sur les terrasses, ce qui implique notamment, que les chiens ne soient pas abandonnés dans les appartements.

#### JEUX D'ENFANTS (art. 56)

Les copropriétaires ont créé et équipé une plaine de jeux où les enfants peuvent s'ébattre en toute liberté.

En contre-partie, ils sont fondés à demander que soient observées les dispositions de l'article 56 qui stipule que "tous jeux, ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les entrées de garage, parkings et halls d'entrée", dispositions qui sont d'ailleurs évidentes sous l'angle de la sécurité des enfants.

Le Conseil de Gérance compte sur la collaboration des parents et remercie d'avance de faire à leurs enfants, les recommandations appropriées et, en particulier, pour que soit évitée toute nouvelle dégradation aux plantations du parc.

#### PARKING

Le parking extérieur est réservé aux visiteurs. Il ne peut donc être utilisé par les occupants qu'à titre exceptionnel et pour de courts arrêts.

Les pelouses ne peuvent être utilisées pour le parking. Les dégâts éventuellement occasionnés sont à charge des contrevenants.

Il est rappelé que les règlements de police interdisent formellement l'abandon d'un véhicule sur toute la longueur de la voie d'accès des différentes entrées de l'immeuble. Cette voie doit toujours rester libre pour permettre, éventuellement, le passage des véhicules de pompiers. La non-observation de ce règlement expose les contrevenant à de graves ennuis.

CIRCULATION

L'accès à l'immeuble et au parking extérieur se fait selon le sens unique indiqué par des flèches et panneaux. Le conducteur qui ne l'observe pas, engage sa responsabilité en cas d'accident.

La vitesse doit toujours rester très réduite, spécialement à l'entrée et à la sortie de la propriété et du parking souterrain.

Le Conseil de Gérance remercie les occupants de la bonne attention qu'ils témoigneront à la présente et de leur aimable coopération.

C.E.G.I. sprl, syndic,

Le Conseil de Gérance,

---

RESIDENCE MINERVE

Reçu pour information le Règlement d'Ordre Intérieur de la Copropriété MINERVE,

le .....

Nom, Prénom : ..... appartement .....

Signature,

Enregistré au Mont-Arval rôle ..... renvoi(s)  
à Bruxelles 6<sup>ème</sup> bureau le 23 JAN. 2015  
vol. 303 fol. 79 case 05  
Reçu Cinquante Euro

  
L'inspecteur Principal