

AVH/2016/4632 - Acte de base à Uccle, avenue des Pâturins
/ KL

Rép. : 2017/45770

Annexe(s) :

« TREE »

ASSOCIATION PRINCIPALE DES COPROPRIETAIRES :

« avenue des Pâturins à 1180 Uccle »

ayant son siège à 1180 Uccle, avenue des Pâturins

*** * ***

ASSOCIATIONS PARTIELLES DES COPROPRIETAIRES :

« BLOC A » ; « BLOC B » ; « BLOC C » et « PARKINGS BC »

ayant leur siège social à 1180 Uccle, avenue des Pâturins

STATUTS DES IMMEUBLES

ET

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'AN DEUX MIL DIX-SEPT

Le vingt-sept juin

Par devant Nous, Maître **Gérard INDEKEU**, Notaire associé résidant à Bruxelles, faisant partie de la Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée "Gérard INDEKEU - Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR", BCE n°0890.388.338, dont le siège social est établi à Bruxelles, avenue Louise, 126,

ONT COMPARU :

I. D'UNE PART :

1. Le Comte le GRELLE Henry Pierre Marie Ghislain, né à Wilrijk, le vingt-trois août mil neuf cent trente-sept, numéro national 37.08.23 173-67, époux de Madame FRILING Maria-Louisa, domicilié à Brasschaat, Eikenbos, Eikelenberg, Hoge Kaart, 263.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Marcel DE WANDELEER, ayant résidé à Anvers, en date du trente

et un juillet mil neuf cent soixante-deux ; régime non modifié ainsi que déclaré.

2. Monsieur de FOESTRAETS Renaud Marc René Paul Libert Marie Ghislain, né à Louvain, le treize novembre mil neuf cent cinquante-cinq, numéro de carte d'identité 004706972, numéro national : 55.11.13-185.75, époux de Madame LANG Marie-Claire, domicilié à Bâle (Suisse), St Jakobs Strasse, 110.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Hermann SCHULTHEISS, de résidence à Bâle (Suisse), en date du trente mars mil neuf cent quatre-vingt-trois ; régime non modifié ainsi que déclare.

3. Monsieur de FOESTRAETS Tanguy Roger Jacques René Libert Marie Ghislain, né à Louvain, le douze avril mil neuf cent cinquante-sept, numéro national 57.04.12 283-97, époux de Madame Elisabeth Comtesse d'OULTREMONT, domicilié à Loyers, rue de Maizeret, 20.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Juan MOURLON BEERNAERT, de résidence à Bruxelles, en date du dix-huit février mil neuf cent quatre-vingt-deux ; régime non modifié ainsi que déclaré.

4. Monsieur de FOESTRAETS Geoffroy Bertrand Philippe René Libert Marie Ghislain, né à Louvain, le vingt et un avril mil neuf cent cinquante-neuf, numéro national 59.04.21 229-20, époux de Madame Elisabeth Marie Thérèse Ghislaine Pierre Comtesse d'URSEL, domicilié à Linsmeau, rue du Château 1.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Juan MOURLON BEERNAERT, de résidence à Bruxelles, en date du trente mars mil neuf cent quatre-vingt-huit ; régime non modifié ainsi que déclaré.

5. Madame van de WERVE de VORSSELAER Nathalie Denise Clotilde Gudule Marie Ghislaine, née à Uccle, le vingt avril mil neuf cent cinquante-quatre, numéro national 54.04.20 056-21, épouse de Monsieur Paul MOENS de HASE, domiciliée à Laeken, avenue de Meysse, 113.

Mariée sous le régime la séparation des biens pure et simple, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Juan Mourlon Beernaert, de résidence à Bruxelles, en date du premier avril mil neuf cent quatre-vingt-un ; régime non modifié ainsi que déclaré;

6. Madame van de WERVE de VORSSELAER Yolande Mireille Andrée Gudule Marie Ghislaine, née à Uccle, le treize juin mil neuf cent cinquante-six, numéro national 56.06.13.068.81, épouse de Monsieur Benoît Georges, Jacques, Marie, Wivine SPEECKAERT, domiciliée à Woluwe-Saint-Lambert, avenue Prekelinden, 166.

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Juan MOURLON BEERNAERT, notaire de résidence à Bruxelles, en date du huit juin mil neuf cent quatre-vingt-trois, régime non modifié ainsi que déclaré.

7. Le Comte van de WERVE de VORSSELAER Léon Michel Maxime, né à Bruxelles, le quatre septembre mil neuf cent cinquante et un, numéro national 51.09.04-035.09, époux de Madame GONZE Anne, domicilié à Bruxelles, rue des Aduatiques, 56.

Marié sous le régime de séparation de biens pure et simple, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Dandoy, de résidence à Perwez, en date du quinze septembre deux mille ; régime non modifié ainsi que déclaré.

8. Madame van de WERVE de VORSSELAER Marie-Antoinette Geneviève Fernande Josèphe Ghislaine, née à Uccle, le 3 août 1948, numéro national 48.08.03-090.11, divorcée non remariée, domiciliée à Woluwe-Saint-Lambert, avenue de l'Equinoxe 24.

9. Le Baron LUNDEN Didier, né à Bruxelles, le 19 janvier 1941, inscrit au registre national sous le numéro 41.07.19-209.34, divorcé, domicilié à AD 100 Camillo (Principauté d'Andorre), Principat Park Bl. Centre, Apmt 14 incles.

10. La société anonyme « IMMO FOND'ROY », ayant son siège social à 1410 Waterloo, Drève du Moulin 46, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0403356781.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Paul WETS, Notaire ayant résidé à Schaerbeek, le seize mars mil neuf cent cinquante-six, publié par extraits à l'annexe au Moniteur Belge du huit avril suivant, sous le numéro 6266 ; et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard INDEKEU, Notaire associé à Bruxelles, le quinze décembre deux mil onze, publié par extraits à l'annexe au Moniteur Belge du 5 janvier suivant, sous le numéro 12003288 Lesquels certifient être ensemble seuls propriétaires du des biens vendu ci-après décrits et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Les comparansts sub 1. à sub 10. sont ici valablement représentés en vertu de la procuration figurant dans l'acte de renonciation à accession reçu par le Notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles, le 5 avril 2017, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 18 du même mois sous la formalité 49-T-18/04/2017-05921, par la société privée à responsabilité limitée « EAGLESTONE MANAGEMENT », plus amplement décrite ci-après, elle-même représentée par son gérant, la société privée à responsabilité limitée « LANCON », ayant son siège social à 1640 Rhode-Saint-Genèse, rue du Dragon 68, inscrite à Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0444.235.551, elle-même représentée par son représentant permanent, Madame LANDELL Anna Thérècia, domiciliée à 1640 Rhode-Saint-Genèse, rue du Dragon 68 et nommée à cette fonction pour une durée indéterminée aux termes de l'assemblée générale annuelle du 16 avril 2003,

Ci-après dénommés ensemble « *le Propriétaire du terrain* ».

II. DE DEUXIEME PART :

La société privée à responsabilité limitée « EAGLESTONE MANAGEMENT », anciennement dénommée « CATSTONE RETAIL », numéro d'entreprise 0841.906.253, dont le siège social est établi à 1050 Bruxelles, Avenue Louise 489.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean VINCKE, à Bruxelles, le 13 décembre 2011, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge le 29 du même mois sous le numéro 11195700 ; dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le même Notaire le 14 décembre 2016, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge le 25 janvier 2017 sous le numéro 17013590.

Ici valablement représentée par son gérant, la société privée à responsabilité limitée « LANCON », ayant son siège social à 1640 Rhode-Saint-Genèse, rue du Dragon 68, inscrite à Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0444.235.551, elle-même représentée par son représentant permanent, Madame LANDELL Anna Thérècia, domiciliée à 1640 Rhode-Saint-Genèse, rue du Dragon 68 et nommée à cette fonction pour une durée indéterminée aux termes de l'assemblée générale annuelle du 16 avril 2003.

Ci-après dénommée « *Le Promoteur* ».

Le Propriétaire du terrain et le Promoteur sont ci-après dénommés ensemble « *les Comparants* » et/ou « *Les Parties* ».

Lesquels Comparants, préalablement aux statuts des immeubles, objets des présentes, Nous ont exposé ce qui suit :

<u>EXPOSE PREALABLE</u>

§1. Le Comparant sub I. est propriétaire des biens suivants pour en avoir fait l'acquisition comme il est dit ci-après :

DESCRIPTION DES BIENS

1/ COMMUNE D'UCCLE - QUATRIÈME DIVISION

Un terrain sis avenue des Pâturins, cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section H numéro 0056/02/E49P0000 pour une superficie selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale de cinquante-neuf ares nonante-huit centiares (59a 98ca).
Revenu cadastral non indexé : seize euros (16,00 EUR).

2/ COMMUNE D'UCCLE - QUATRIÈME DIVISION

Un terrain sis avenue des Pâturins, cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section H numéro 0056/02/V57P0000 pour une superficie selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale d'un hectare vingt-cinq ares vingt-quatre centiares (1ha 25a 24ca).
Revenu cadastral non indexé : cent six euros (106,00 EUR).

ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine, les biens prédécrits appartenait à Monsieur de FOESTRAETS Victor, époux de Madame Marie Géraldine Caroline Baronne de VIVARIO de RAMEZEE, pour l'avoir acquis avant l'année mil neuf cent sept.

1. Monsieur de FOESTRAETS Victor est décédé ab intestat, le six septembre mil neuf cent vingt et un laissant pour seuls héritiers ses trois enfants, sous réserve des droits revenant à son épouse, Madame de VIVARIO de RAMEZEE Marie, prénommée, en vertu des dispositions de leur contrat de mariage reçu par Maître Claeys, ayant résidé à Gand, le douze janvier mil huit cent septante et un :

- 1) Madame de FOESTRAETS Isabelle Marie Cécile Louise épouse de Monsieur de MEESTER de BETZENBROECK Ferdinand ;
- 2) Monsieur de FOESTRAETS Roger Baudouin Ernest Marie

Ghislain, époux de Madame d'OULTREMONT Geneviève Marie Ghislaine ;

3) Madame de FOESTRAETS Marie Charlotte Albertine Ghislaine, épouse de Monsieur de TRAZEGNIES d'ITTRE Othon.

Madame de VIVARIO de RAMEZEE Marie, prénommée, est décédée ab intestat, le vingt-six janvier mil neuf cent vingt-quatre, laissant pour seuls héritiers, ses trois enfants prénommés.

1.1 Madame de FOESTRAETS Isabelle, prénommée, est décédée ab intestat, le premier février mil neuf cent cinquante-trois, laissant pour seuls héritiers, son époux, Monsieur de MEESTER de BETZENBROECK Ferdinand et leurs sept enfants :

1) Madame de MEESTER de BETZENBROECK Germaine Berthe Albertine Marie Ghislaine, veuve de Monsieur de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Joseph ;

2) Madame de MEESTER de BETZENBROECK Cécile Marie Ghislaine ;

3) Madame de MEESTER de BETZENBROECK Gabrielle Eulalie Albertine Marie Ghislaine, épouse de Monsieur d'HESPEL Frédéric Marie Joseph Gabriel Ghislain ;

4) Madame de MEESTER de BETZENBROECK Marguerite Octavie Marie Ghislaine, veuve de Monsieur de HEMPTINNE Maximilien ;

5) Madame de MEESTER de BETZENBROECK Yvonne Esther Philippe Marie Ghislaine, épouse de Monsieur le GRELLE André Marie Ghislain ;

6) Madame de MEESTER de BETZENBROECK Edith Cornélie Marie Ghislaine, veuve de Monsieur de la SERNA José ;

7) Mademoiselle de MEESTER de BETZENBROECK Ghislaine Sophie Marie.

Monsieur de MEESTER de BETZENBROECK Ferdinand, prénommé, est décédé ab intestat, le dix-huit juin mil neuf cent cinquante-trois, laissant pour seuls héritiers légaux ses sept enfants prénommés.

1.1.1. Madame de MEESTER de BETZENBROECK Germaine, prénommée, est décédée ab intestat, le quinze août mil neuf cent septante-cinq, laissant pour seuls héritiers ses cinq enfants issus de son union avec Monsieur PEÑARANDA de FRANCHIMONT Joseph, prénommé, à savoir :

1) Madame de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Monique Victorine Marie, divorcée de Monsieur GILLES Pierre ;

2) Monsieur de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Manuel Joseph Charles Marie Ghislain, époux de Madame NOLET DE BRAUWERE van STEELAND Thérèse Eugénie Louise Josèphe ;

3) Madame de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Yolande Isabelle Thérèse Marie Ghislaine, veuve non remariée de Monsieur DEGEN

Pierre ;

4) Monsieur de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Juan Ferdinand Marie Ghislain, prénommé ;

5) Monsieur de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Pierre Charles Victor Marie Ghislain.

1.1.1.1. Madame PEÑARANDA de FRANCHIMONT Monique, prénommée, est décédée ab intestat, le vingt-six janvier mil neuf cent quatre-vingt-deux, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses trois enfants, à savoir :

1) Monsieur GILLES Francis, divorcé de Madame TSANG CHOW WONG, Ah Yen Moy, dite Rosy ;

2) Madame GILLES Bénédicte, épouse de Monsieur ROBERT Yves Laurent Joseph Ghislain Marie ;

3) Monsieur GILLES Patrick Michel Julien Marie Ghislain Rita, époux de Madame GIRON Véronique Hélène Françoise Simone.

1.1.1.1.1 Monsieur GILLES Francis, prénommé, est décédé ab intestat, le huit septembre deux mil sept, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses trois enfants, à savoir :

1) Madame GILLES Christine Marie Françoise Isabelle ;

2) Madame GILLES Myriam Elisabeth Sarah Monique ;

3) Monsieur GILLES Didier Pierre Daniel Marie.

1.1.1.1.2 Madame GILLES Bénédicte prénommé, est décédée ab intestat, le quatorze mars deux mil quatre, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, son époux, Monsieur ROBERT Yves Laurent Joseph Ghislain Marie, pour l'usufruit et leurs trois enfants, à savoir :

1) Monsieur ROBERT Michael Philippe ;

2) Monsieur ROBERT Anthony Patrick ;

3) Monsieur ROBERT John Baudouin Pierre Henri.

Messieurs ROBERT Michael, Anthony ont renoncé à la succession aux termes d'une déclaration faite au greffe du Tribunal de première instance de Bruxelles, le vingt août deux mil quatre (acte n°04-1596).

Préalablement autorisé en vertu d'une ordonnance du Juge de Paix du canton d'Uccle du sept avril deux mil quatre, Monsieur ROBERT Yves, prénommé, a accepté la succession sous bénéfice d'inventaire au nom et pour le compte de son fils mineur à l'époque, Monsieur ROBERT John aux termes d'une déclaration faite au greffe du Tribunal de première instance de Bruxelles, le vingt août deux mil quatre (acte n°04-1595). Il résulte de ce qui précède que la succession de la défunte fut dévolue à Monsieur ROBERT John, prénommé, à concurrence

de la totalité en pleine propriété.

1.1.1.2 Monsieur PEÑARANDA de FRANCHIMONT Manuel, prénommé, est décédé ab intestat, le dix-sept mars deux mil, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires son épouse, Madame NOLET DE BRAUWERE van STEELAND Thérèse prénommée, et leurs cinq enfants, à savoir :

- 1) Monsieur de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Philippe Charles Marie Ghislain ;
- 2) Madame de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Chantal Monique Claude Marie Ghislain ;
- 3) Madame de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Martine Cécile Manoëlle Marie Ghislain ;
- 4) Madame de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Nathalie Edmée Marie Ghislaine ;
- 5) Monsieur de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Thierry Pierre Luc Marie Ghislain.

1.1.2. Madame de MEESTER de BETZENBROECK Cécile, prénommée, est décédée ab intestat, le vingt-sept août mil neuf cent septante-neuf. Sa succession a été recueillie par ses sœurs qui lui ont survécu, étant Mesdames de MEESTER de BETZENBROECK Marguerite, Edith, Yvonne, Gabrielle, toutes prénommées, par les enfants de Madame de MEESTER de BETZENBROECK Germaine, sa sœur prédécédée, étant Madame de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Yolande, Monsieur de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Pierre, Monsieur de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Juan, Madame de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Monique, et Monsieur de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Manuel. Ces deux derniers sont décédés et leurs quotités indivises ont été recueillies ainsi qu'exposé ci-avant.

1.1.3. Madame de MEESTER de BETZENBROECK Gabrielle, prénommée, est décédée le neuf février mil neuf cent quatre-vingt et un, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses six enfants retenus de son union avec Monsieur d'HESPEL Frédéric, prénommé, à savoir :

- 1) Monsieur Paul Ferdinand Pierre Comte d'HESPEL, époux de Madame Chantal Laure Marie Ghislain Elisabeth Comtesse CHRISTYN de RIBAUCOURT ;
- 2) Monsieur Georges Marie Ferdinand Comte d'HESPEL, époux de Madame Dominique Bernadette Charlotte Guillaume Anne VAN KALCK ;
- 3) Monsieur Alain Marie André Comte d'HESPEL, époux de Madame de BOURNONVILLE Ide Geneviève Marie ;
- 4) Madame Jacqueline Marie Ghislaine Comtesse d'HESPEL ;
- 5) Monsieur Roger Jean Germain Comte d'HESPEL ;

6) Monsieur Thierry Marie Maximilien *Comte* d'HESPEL.

1.1.3.1 Monsieur Paul d'HESPEL, prénommé, est décédé ab intestat le trois avril mil neuf cent nonante-huit, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires son épouse, Madame Chantal CHRISTYN de RIBAU COURT, prénommée, et leurs trois filles, à savoir :

1) Madame Bénédicte Ghislaine Elisabeth Chantal *Comtesse* d'HESPEL ;

2) Madame Béatrice Marie-Madeleine Emmanuelle Marie *Comtesse* d'HESPEL ;

3) Madame Marguerite Ghislaine Gabrielle Marie Elisabeth *Comtesse* d'HESPEL.

1.1.3.2 Monsieur Georges d'HESPEL, prénommé, est décédé ab intestat, le dix-octobre mil neuf cent nonante-huit, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires son épouse, Madame VAN KALCK Dominique Bernadette Charlotte Guillaume Anne, et leur fille unique, Madame Claire Françoise Marie Germaine *Comtesse* d'HESPEL.

Madame VAN KALCK Dominique est décédée ab intestat, le vingt-cinq mars deux mil huit, laissant pour seule héritière légale et réservataire, Madame d'HESPEL Claire, prénommée.

1.1.3.3 Monsieur Thierry d'HESPEL, prénommé, est décédé ab intestat, le deux juin de l'année deux mil neuf. Aux termes d'un testament olographe du neuf juin mil neuf cent nonante-neuf, le défunt a institué pour légataire universel Monsieur Alain Marie André *Comte* d'HESPEL, prénommé.

1.1.4. Madame de MEESTER de BETZENBROECK Marguerite, prénommée, est décédée ab intestat, le cinq juillet mil neuf cent quatre-vingt-cinq.

De son vivant, elle avait fait, aux termes d'un acte de donation reçu Maître Juan Mourlon Beernaert, notaire de résidence à Bruxelles, en date du quatorze décembre mil neuf cent septante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, donation de la nue-propriété de sa quotité indivise dans les biens prédécrits à sa fille, Madame de HEMPTINNE Agnès Germaine Henriette Marie Ghislaine, tout en se réservant l'usufruit viager sur les biens en question. Son usufruit s'est éteint par suite de son décès.

1.1.5. Madame de MEESTER de BETZENBROECK Yvonne, prénommée, est décédée ab intestat, le cinq décembre mil neuf cent quatre-vingt-huit, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses cinq enfants retenus de son union avec Monsieur le GRELLE André, prédécédé, à savoir :

1) Madame Anne *Comtesse* le GRELLE, épouse de Monsieur van de WERVE de SCHILDE Roland ;

- 2) Madame Marie Rose Comtesse le GRELLE, épouse de Monsieur BREART de BOISANGER Bernard ;
- 3) Monsieur le GRELLE Henry, prénommé, comparant aux présentes sub 1. ;
- 4) Monsieur Didier Henry Comte le GRELLE, célibataire ;
- 5) Madame Christiane Edith Comtesse le GRELLE, veuve de Monsieur KINT de ROODEBEKE Philippe.

Aux termes d'un acte de partage reçu par Maître Baudouin Cols, à Antwerpen, le quinze juin mil neuf cent nonante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, les droits indivis des conjoints le GRELLE ont été attribués pour la totalité en pleine propriété à Monsieur le GRELLE Henry, prénommé, lequel est devenu par l'effet du partage seul propriétaire de la totalité des droits indivis en question.

1.1.6. Madame de MEESTER de BETZENBROECK Edith, prénommée, est décédée ab intestat, le dix décembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses cinq enfants retenus de son union avec Monsieur de la SERNA Joseph, prédécédé, à savoir :

- 1) Monsieur de la SERNA Alonzo Salvator Léopold José Marie Ghislain, époux de Madame Solange Geneviève Henriette Marie Joséphine Ghislaine Comtesse CORNET d'ELZIUS de PEISSANT ;
- 2) Monsieur de la SERNA Antonio Marie Ghislain Joseph Alphonse ;
- 3) Monsieur de la SERNA Carlos José Marie Ghislain Max ;
- 4) Madame de la SERNA Isabel Thérèse Marie Ghislaine Catherine ;
- 5) Monsieur de la SERNA Miguel Charles Antoine Ferdinand José Marie Ghislain.

1.1.6.1. Monsieur de la SERNA Alonzo, prénommé, est décédé ab intestat, le six mai mil neuf cent nonante-trois laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, son épouse, Madame CORNET d'ELZIUS de PEISSANT Solange, prénommée, et leurs quatre enfants, à savoir :

- 1) Madame de la SERNA Manuela Isabel Régine Joséphine Marie Ghislaine ;
- 2) Madame de la SERNA Dolores Emilie Caroline Joséphine Marie Ghislaine ;
- 3) Madame de la SERNA Cristina Géraldine Edith Joséphine Marie Ghislaine ;
- 4) Madame de la SERNA Cécilia Christiane Joséphine Marie Ghislaine.

1.1.7. Madame de MEESTER de BETZENBROECK Ghislaine, prénommée, avait vendu les droits indivis qu'elle avait recueillis dans la succession de sa mère, Madame de FOESTRAETS épouse de MEESTER de BETZENBROECK, à Monsieur de FOESTRAETS Louis, aux termes d'un acte reçu par Maître Guy Mourlon Beernaert et Maître Jacques Richir, ayant tous deux résidé à Bruxelles, en date du trois mars mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux avril suivant, volume 4268, numéro 27.

2. Monsieur de FOESTRAETS Roger, prénommé, est décédé ab intestat, le neuf janvier mil neuf cent quarante-six, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, son épouse, Madame d'OULTREMONT Geneviève, prénommée, et leurs trois enfants, à savoir :

1) Monsieur de FOESTRAETS Louis Victor Ferdinand Marie Ghislain, époux de Madame de BROUCKHOVEN de BERGEYCK Mireille;

2) Madame de FOESTRAETS Béatrice Thérèse Nathalie Marie Ghislaine, épouse de Monsieur van de WERVE de VORSELAER Jacques Albert François Anatole Ghislaine Raoul ;

3) Madame de FOESTRAETS Michèle Jeanne Thérèse Marie Ghislaine, épouse de Monsieur Serge Auguste Charles Antoine Comte d'URSEL.

Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Guy Mourlon Beernaert du trois mars mil neuf cent cinquante-cinq, susvisé, Monsieur de FOESTRAETS Louis, prénommé, avait acquis la part indivise de Madame de MEESTER de BETZENBROECK Ghislaine, prénommée, recueillie par elle dans la succession de sa mère, Madame de FOESTRAETS épouse de MEESTER de BETZENBROECK.

2.1. Monsieur de FOESTRAETS Louis, prénommé, est décédé ab intestat, le cinq mai mil neuf cent cinquante-neuf, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, son épouse, Madame de BROUCHOVEN de BERGEYCK Mireille, prénommée, et leurs trois enfants, à savoir :

1) Monsieur de FOESTRAETS Renaud, prénommé, comparant aux présentes sub 2. ;

2) Monsieur de FOESTRAETS Tanguy, prénommé, comparant aux présentes sub. 3 ;

3) Monsieur de FOESTRAETS Geoffroy, prénommé, comparant aux présentes sub. 4.

Les droits de Madame de BROUCKHOVEN de BERGEYCK Mireille, prénommée, dans la succession de son défunt époux sont venus à s'éteindre suite à son remariage avec Monsieur de MEEUS d'ARGENTEUIL Camille Albert Georges René Ghislain Corneille, de sorte que Messieurs de FOESTRAETS Renaud, Tanguy et Geoffroy, tous trois prénommés, ont la pleine propriété indivise des quotités recueillies dans la succession de leur père, Monsieur de FOESTRAETS Louis, prénommé.

Madame d'OULTREMONT Geneviève, prénommée, est décédée ab intestat, le dix-huit janvier mil neuf cent soixante-sept, de sorte que son usufruit sur les biens prédécrits s'est éteint.

2.2. Madame de FOESTRAETS Béatrice, prénommée, est décédée ab intestat, le huit mars deux mil deux, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses quatre enfants retenus de son union avec Monsieur van de WERVE de VORSSELAER Jacques, son époux prédécédé, à savoir :

- 1) Madame Nathalie van de WERVE de VORSSELAER, prénommée, comparante aux présentes sub. 5 ;
- 2) Madame Yolande van de WERVE de VORSSELAER, prénommée, comparante aux présentes sub. 6 ;
- 3) Monsieur Léon Comte van de WERVE de VORSSELAER, prénommé, comparant aux présentes sub. 7 ;
- 4) Madame Marie-Antoinette van de WERVE de VORSSELAER, comparant aux présentes sub. 8.

3. Madame de FOESTRAETS Marie Charlotte, prénommée, est décédée, le vingt-cinq février mil neuf cent cinquante-sept. Conformément à son testament authentique dicté à Maître Hubert Nicaise, ayant résidé à Gembloux, en date du vingt-sept octobre mil neuf cent cinquante-quatre, sa succession a été recueillie par son époux, Monsieur Othon Marquis de TRAZEGNIES d'ITTRE, prénommé, et le surplus, par leurs trois enfants selon les quotités suivantes :

- 1) Madame Anne Raphaëlle Marie Ghislaine Marguerite Marquise de TRAZEGNIES d'ITTRE, épouse de Monsieur Guy Victor Paul Marie Joseph Baron LUNDEN, à concurrence de la moitié en pleine propriété ;
- 2) Madame Madeleine Louise Marie Ghislaine Marquise de TRAZEGNIES d'ITTRE, épouse de Monsieur HAVENITH Horace, à concurrence d'un quart en pleine propriété ;
- 3) Monsieur Jean Gillion Edwin Joseph Ghislain Marie Marquis de TRAZEGNIES d'ITTRE, à concurrence d'un quart en pleine propriété.

Par acte reçu par Maître Xavier Wets, ayant résidé à Schaerbeek, en date du vingt-neuf avril mil neuf cent septante-sept, transcrit, Monsieur de TRAZEGNIES d'ITTRE Jean, prénommé, a vendu sa quotité indivise dans les biens prédécrits, à la société anonyme « IMMOBILIERE FOND'ROY ET EXTENSION », prénommée, comparant aux présentes sub. 10.

Par acte reçu par Maître Xavier Wets, ayant résidé à Schaerbeek, et à l'intervention de Maître Maurice Jamar, à Chaumont-Gistoux, en date du premier février mil neuf cent septante-neuf, transcrit, Madame de TRAZEGNIES d'ITTRE Madeleine, prénommée, a vendu sa quotité indivise dans les biens prédécrits, à la société anonyme « IMMOBILIERE FOND'ROY ET EXTENSION ».

3.1 Madame de TRAZEGNIES d'ITTRE Anne, prénommée, est décédée, le dix-sept avril mil neuf cent quatre-vingt-neuf, ayant rédigé des dispositions testamentaires n'intéressant pas les biens prédécrits et laissant comme seuls héritiers légaux et réservataires, son époux, Monsieur LUNDEN Guy, prénommé, et leurs cinq enfants, à savoir :

- 1) Madame Myriam Germaine Ghislaine Baronne LUNDEN ;
- 2) Madame Chantal Clotilde Madeleine Marie Ghislaine Baronne LUNDEN ;
- 3) Monsieur Eric Emmanuel Marie Ghislain Baron LUNDEN ;
- 4) Monsieur Hervé René Désiré Léopold MARIE Ghislain Baron LUNDEN ;
- 5) Monsieur Didier Baron LUNDEN, prénommé, comparant aux présentes sub. 9.

Aux termes d'un acte reçu par Maître James Dupont, de résidence à Bruxelles, en présence de Monsieur Pierre Olivier, Juge de paix du quatrième canton de Bruxelles et de Monsieur Joseph Van Camp, Greffier en chef, Monsieur LUNDEN Guy, Madame LUNDEN Myriam, Madame LUNDEN Chantal, Monsieur LUNDEN Eric, Monsieur LUNDEN Hervé, Monsieur LUNDEN Didier, tous prénommés, ont procédé au partage des quotités recueillies par eux dans la succession de Madame de TRAZEGNIES d'ITTRE Anne, prénommée, de sorte qu'un quart (1/4) en nue-propriété ait été attribué respectivement à Madame LUNDEN Myriam, Madame LUNDEN Chantal, Monsieur LUNDEN Hervé et Monsieur LUNDEN Didier, l'usufruit restant appartenir à Monsieur LUNDEN Guy, prénommé.

L'usufruit réservé par Monsieur LUNDEN Guy, prénommé, s'est éteint par suite de son décès ab intestat, en date du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-cinq.

En vertu d'un acte reçu par Maître Gérard Indekeu, prénommé, en date du vingt-neuf mai deux mil huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, sous la formalité 49/T/06-06-2008/06825, Madame CHRISTYN de RIBAU COURT Chantal, Madame d'HESPEL Bénédicte, Madame d'HESPEL Béatrice, Madame d'HESPEL Claire, Monsieur de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Juan, Monsieur de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Pierre, Madame de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Yolande, Madame NOLET de BRAUWERE van STEELAND Thérèse, Monsieur de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Philippe, Madame de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Chantal, Madame de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Martine, Madame de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Nathalie, Monsieur de PEÑARANDA de FRANCHIMONT Thierry, Monsieur GILLES Patrick, Monsieur d'HESPEL Alain, Madame d'HESPEL Jacqueline, Monsieur d'HESPEL Roger, Madame d'HESPEL Marguerite, Madame de HEMPTINNE Agnès, Monsieur de la SERNA Miguel, Monsieur de la SERNA Antonio, Monsieur de la SERNA Carlos, Madame de la SERNA Isabel, Madame CORNET d'ELZIUS de PEISSANT Solange, Madame de la SERNA Manuela, Madame de la SERNA Dolores, Madame de la SERNA Cristina, Madame de la SERNA Cécilia, Madame de FOESTRAETS Michelle, Madame LUNDEN Myriam, Madame LUNDEN Chantal, Monsieur LUNDEN Hervé, tous prénommés, ont cédé aux comparants aux présentes sub. 1 à 7 tous leurs droits indivis dans les biens prédécrits.

En vertu d'un acte reçu par Maître Gérard Indekeu, prénommé, en date du douze juin deux mil neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-neuf du même mois, sous la formalité 49-T-19/06/2009-06013, Madame GILLES Christine, Madame GILLES Myriam et Monsieur GILLES Didier, tous prénommés, ont cédé aux comparants aux présentes sub. 1 à 7 tous leurs droits indivis qu'ils possédaient dans les biens prédécrits.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard Indekeu, prénommé, en date du treize octobre deux mil neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-deux du même mois, sous la 49-T-22/10/2009-10403, le Compte d'HESPEL Alain, prénommé, a cédé aux comparants aux présentes sub. 1 à 7 tous leurs droits indivis qu'il possédait dans les biens prédécrits.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard Indekeu, prénommé, en date du onze février deux mil onze, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-

quatre du même mois, sous la 49-T-24/02/2011-02490, Monsieur ROBERT John, prénommé, a cédé aux comparants aux présentes sub. 1 à 7 tous leurs droits indivis qu'il possédait dans les biens prédécrits.

§2. Le Propriétaire déclare qu'à ce jour le bien est quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques.

§3. Dans le cadre de la réalisation d'une promotion immobilière ayant pour objet l'édification sur les parcelles susvisées d'un complexe immobilier principalement à usage de logement (ci-après dénommé « la promotion » ou « le projet immobilier TREE »), le Propriétaire s'est engagé aux termes d'un acte sous seing privé daté du 13 août 2014 à renoncer au droit d'accession dont question aux articles 546, 551 et suivants du Code civil avec autorisation de construire constitutive d'un droit de superficie, en vue de confier la réalisation de l'ouvrage au Promoteur, sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis d'urbanisme et d'un permis d'environnement au plus tard pour le 30 septembre 2015 autorisant la construction sur lesdites parcelles d'un projet résidentiel d'une superficie d'un minimum de 6.500 m2 brut hors sol.

§4. Aux termes d'avenants datés respectivement du 19 octobre 2014, 31 décembre 2015 et 29 juin 2016, le délai susmentionné a été prolongé au 31 décembre 2015, 30 juin 2016 et 31 décembre 2016. L'avenant 3 à l'engagement à renonciation à accession signé en date du 29 juin 2016 a été déposé au rang des minutes du Notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles, aux termes d'un acte daté du 18 juillet 2016.

§5. En date du 10 novembre 2015 et du 3 février 2017, le Promoteur a obtenu respectivement le permis d'environnement et le permis d'urbanisme, dont question à l'article 7 ci-dessous, nécessaires à la réalisation du projet immobilier « TREE ». La condition suspensive stipulée dans l'engagement à renonciation à accession et dans ses avenants dont question ci-dessus a été réalisée postérieurement au délai y mentionné. Néanmoins, les Comparants sub I. et sub II. ont déclaré vouloir procéder à l'authentification de ladite renonciation à accession. Ladite authentification est

intervenue aux termes de l'acte de renonciation à accession prérappelé, reçu par le Notaire Gérard INDEKEU, prénommé, le 5 avril 2017, en cours de transcription.

§6. Aux termes de l'acte de renonciation à accession reçu par le Notaire Gérard INDEKEU, prénommé, en date du 5 avril 2017, dûment transcrit, le Comparant sub I. a renoncé, purement et simplement, au profit du Comparant sub II., au droit d'accession qu'il détenait sur les parcelles de terrain susvisées des constructions afin de permettre au Comparant sub II. d'ériger sur le fonds aussi bien que dans le sous-sol du fonds desdites parcelles le projet immobilier « TREE », selon un cahier des charges laissé à l'entière discrétion du Comparant sub II., en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code civil.

§7. Les Parties désirent créer les statuts du complexe immobilier TREE et le placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil. Ledit complexe comprendra au moins vingt lots privatifs, hormis des caves et parkings, ceci impliquant qu'un conseil de copropriété est obligatoire.

Conformément à l'article 577-3 alinéa 4 du Code civil, les Comparants nous déclarent que le présent acte prévoit la **création de QUATRE (4) ASSOCIATIONS PARTIELLES DISPOSANT DE LA PERSONNALITÉ JURIDIQUE**, plus amplement décrites ci-après. Toutefois, l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de l'ensemble immobilier. Elle dispose en conséquence d'une compétence résiduaire.

La propriété de l'ensemble immobilier sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie, une quote-part dans des éléments immobiliers de l'association principale et une quote-part dans des éléments immobiliers de l'association partielle dans laquelle est située son lot privatif.

5) Dans le but d'opérer cette répartition, les Comparants déclarent établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur de l'association principale et des quatre (4) associations partielles ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes de chaque association, de fixer la

quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes de l'association principale et des associations partielles, de fixer les critères et le mode de calcul de la répartition des charges de chacune des copropriétés, l'administration de l'ensemble immobilier et de régler les détails de la vie en commun.

6) LE COMPARANT SUB II. NOUS A ENSUITE REMIS, POUR ÊTRE DÉPOSÉS AU RANG DE NOS MINUTES, LES DOCUMENTS SUIVANTS :

1. Le permis d'urbanisme délivré par la Région de Bruxelles-Capitale en date du 3 février 2017 (référence 16/PFD/554360) et notifié au Collège des Bourgmestres et Echevins de et à Uccle sous la référence 16-42206-2015.

2. les plans du complexe immobilier datés du 20 juin 2016, tels qu'approuvés par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme dont question ci-dessus, savoir :

01A. Situation existante - Plan de localisation, plan d'implantation, Coupes d'implantation

02A. Plan d'implantation projetée

03A. Coupes d'implantation AA, BB, CC, DD, EE

04A. Plan du sous-sol et égouttage

05A. Plan des rez

06A. Plan des premiers

07A. Plan des deuxièmes

08A. Plan des penthouses

09A. Elévations et coupes longues bâtiment A et B

10A. Elévations et coupe longue bâtiment C, Axonométriés & cabine HT

3. Un tableau général des quotités, sur base d'un rapport motivé dressé par le géomètre expert Monsieur DEVILLERS Frédéric, gérant de la SPRL Bureau Devillers, à 1050 Bruxelles, avenue Louise 523 b.2, en date du 1^{er} février 2017, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par les Comparants et nous Notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

4. Un tableau des quotes-parts de copropriété pour chacune des quatre (4) associations partielles établi sur base d'un rapport motivé dressé par le géomètre expert Monsieur DEVILLERS Frédéric, gérant de la SPRL Bureau Devillers, à

1050 Bruxelles, avenue Louise 523 b.2, en date du 1^{er} février 2017, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par les Comparants et nous Notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

5. Le permis d'environnement délivré par l'IBGE en date du 10 novembre 2015 (validité de 15 ans) pour la « *construction de 3 immeubles de logement comprenant 63 appartements et 1 maison* ». A cet égard, le permis d'urbanisme autorisant la construction d'« *un ensemble de trois bâtiments comprenant 59 appartements et une maison unifamiliale* », le Promoteur s'engage à notifier à l'IBGE le changement de données concernant le nombre d'appartements.

6. L'attestation SIAMU datée du 4 mars 2015 (références C.2014.1195/1/APM/ac) relative à la demande de permis d'urbanisme et permis d'environnement ;

7. Le courrier de l'administration générale de la documentation patrimoniale relatif à la précadastration des lots décrits au présent acte.

Ces plans et rapports demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

Lesdits plans ont été enregistrés à l'administration générale de la documentation patrimoniale sous le n° 21614/10304.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Les Comparants déclarent conformément à l'article 98 §1er du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) qu'à défaut de permis d'urbanisme (permis de bâtir) ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, ils ne prennent aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 § 1er du code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) (en ce compris la modification de l'utilisation du bâtiment) visés par la législation urbanistique applicable au bien, notamment dans la Région Bruxelles-Capitale.

Aucun de ces actes et travaux ne peuvent être effectués sur le bien, tant que le permis d'urbanisme/permis de bâtir n'a pas été obtenu.

MESURES ADMINISTRATIVES

Les Comparants déclarent qu'à leur connaissance, le bien ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites.

DISPOSITIONS REGIONALES EN MATIERE D'URBANISME

En application de l'article 275 du « COBAT », le Notaire soussigné a demandé à la Commune d'Uccle, en date du 1^{er} février 2017, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent aux biens prédécrits.

Dans sa réponse du **21 du même mois**, cette dernière a indiqué que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 01 février 2017 concernant le bien sis avenue des Pâturins cadastré Section H n° 56/02/E49 + Section H n° 56/02/V57, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserves des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Pour le territoire où se situe le bien :

a) en ce qui concerne la destination :

Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zone d'habitation à prédominance résidentielle. Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol sont disponibles sur le site <http://www.pras.irisnet.be>, Il n'est pas repris dans un permis de lotir ni dans les limites d'un plan communal d'aménagement du sol.

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Prescriptions du PRAS, du Règlement Régional de l'Urbanisme, des Règlements Généraux de la Bâtisse de l'Agglomération titre XX et de la Commune précités.

c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

e) autres renseignements :

Le bien n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Echevins modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux ;(art 98 du CoBAT du 9 avril 2004). Permis d'urbanisme n° 42206 délivré le Fonctionnaire Délégué [sic] pour la construction d'un ensemble de 3 bâtiments comprenant 63 appartements et une maison unifamiliale, ainsi que 2 ensembles de 94 parking en sous-sol + abattre des arbres à haute tige et aménager les abords du site (13 emplacement de stationnement). La vérification de la conformité du bien aux derniers permis d'urbanisme octroyés n'incombe pas au Collège des Bourgmestre et Echevins. Les permis d'urbanisme sont consultables au Service de l'Urbanisme, du lundi au jeudi, de 9h00 à 11h30. Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps. Par mesure transitoire les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou construits avant le 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (COBAT du 9 avril 2004 - art 333). A notre connaissance, le bien n'est ni classé comme monument ou site, ni en voie de l'être, ni inscrit sur la liste de sauvegarde ou en voie de l'être, ni inscrit sur l'inventaire du patrimoine immobilier ou en voie de l'être. Néanmoins la Section H n° 56/02/V/E49 se situe en partie en zone légale de protection de Monument : Le Kriekenboom (voir document en annexe). Le bien se situe dans le périmètre de sécurité d'une zone NATURA 2000. Une évaluation appropriée des incidences doit donc être réalisée en cas de demande d'un permis d'urbanisme. Afin de savoir si le bien est repris dans l'inventaire des sols potentiellement pollués, prévu à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 mars 2009 relative à la gestion des sols pollués, nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet via

l'application électronique e-notariat ou sur le site www.irisbox.irisnet.be. ».

ORDONNANCE RELATIVE À LA GESTION ET À L'ASSAINISSEMENT DU SOL

Les Comparants déclarent avoir été informés des dispositions contenues dans l'Ordonnance du cinq mars deux mil neuf relative à la gestion et à l'assainissement du sol.

Les Comparants déclarent, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance précitée, qu'à leur connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

Il a été demandé à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'environnement (l'IBGE) si le bien prédécrit est repris ou non à l'inventaire et le cas échéant, de lui fournir les informations nécessaires.

Dans ses deux courriers datés du **13 février 2017**, ce dernier lui a indiqué textuellement ce qui suit :

- En ce qui concerne la parcelle 0056/02/E49P0000 :

« **2. Catégorie de l'état du sol et obligations**

CATEGORIE - 3 - Parcelle polluée sans risque

OBLIGATIONS

Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement.

Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre.

Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu sans un projet d'excavation de terres polluées et/ou un projet de pompage d'eau souterraine préalablement approuvé par l'IBGE, ou encore un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par l'IBGE.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

L'IBGE ne dispose pas d'information quant aux activités sur cette parcelle.

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00245/2014)	11/01/2015	14/01/2015	Pollution détectée
Etude détaillée (SOL/00245/2014)	12/11/2015		Pollution délimitée
Etude de risque (SOL/00245/2014)	12/11/2015		Risques tolérables
Restrictions d'usage	11/2015		excavation uniquement avec projet d'assainissement pas d'habitat

» .

- En ce qui concerne la parcelle 0056/02/V57P0000 :

« **2. Catégorie de l'état du sol et obligations**

CATEGORIE - 3 - Parcelle polluée sans risque
OBLIGATIONS
<p>Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement.</p> <p>Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre.</p> <p>Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu sans un projet d'excavation de terres polluées et/ou un projet de pompage d'eau souterraine préalablement approuvé par l'IBGE, ou encore un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par l'IBGE.</p>

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

L'IBGE ne dispose pas d'information quant aux activités sur cette parcelle.

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00245/2014)	11/01/2015	14/01/2015	Pollution détectée
Etude détaillée (SOL/00245/2014)	12/11/2015		Pollution délimitée
Etude de risque (SOL/00245/2014)	12/11/2015		Risques tolérables
Restrictions d'usage	11/2015		excavation uniquement avec projet d'assainissement pas d'habitat

».

Les Comparants déclarent qu'ils ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations du sol.

Les Comparants déclarent également ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien, **à l'exception du permis dont mention ci-dessus, délivré par l'IBGE en date du 10 novembre 2015 (validité de 15 ans) pour la « construction de 3 immeubles de logement comprenant 63 appartements et 1 maison ».**

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'Entrepreneur-Constructeur déclare avoir été informé par le Notaire instrumentant de l'existence de l'ordonnance du sept juin deux mille sept relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments, ainsi que de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du dix-

sept février deux mille onze relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les habitations individuelles qui entre en vigueur le 1^{er} mai 2011.

Pour les futures ventes d'appartements ou de logements, le l'Entrepreneur-Constructeur déclare savoir qu'il doit disposer d'un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels, et avoir été mis au courant des sanctions prévues en cas de non-respect de cette obligation. Le Notaire instrumentant invite néanmoins le comparant à prendre toutes les informations relatives à cette législation auprès de l'institut Bruxelloise pour la Gestion de l'Environnement (www.ibgebim.be).

INSTALLATION ELECTRIQUE

L'Entrepreneur-Constructeur déclare avoir été informé par le Notaire instrumentant de l'existence de l'arrêté royal du vingt-cinq juin deux mille huit concernant les installations électriques.

Les lots constituant la présente copropriété sont des unités d'habitations. Etant donné que lesdits biens seront équipés d'une installation électrique qui fera l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981 préalablement à la mise en service de l'installation, l'Entrepreneur-Constructeur remettra aux futurs acquéreurs un exemplaire du procès-verbal de contrôle de l'installation électrique.

ARRETE ROYAL DU VINGT CINQ JANVIER DEUX MIL UN CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

En application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, modifié par arrêté royal du vingt-deux mars deux mil six, l'Entrepreneur-Constructeur précise que le dossier concernant les travaux exécutés dans les parties communes devra être conservé par le syndic de l'immeuble.

SERVITUDES

1° La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil. Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2° En outre, Les parties communes de l'indivision principale (fond servant) sont grevées des servitudes suivantes au profit de chaque indivision partielle (fonds dominants) :

- les servitudes de passage de toutes canalisations ou conduits desservant directement ou indirectement un ou plusieurs lots privatifs d'une indivision partielle ;
- les servitudes aedificandi s'étendant à l'assiette de chaque indivision partielle telle que celle-ci est reprise au plan d'implantation dont question ci-avant, grevant les parties communes de l'indivision principale ;
- les servitudes de surplomb des terrasses, balcons et gouttières au-dessus des parties communes de l'indivision principale.

3° Les parties communes de l'indivision principale sont également grevées d'une servitude de passage d'utilité publique au profit des usagers du chemin vicinal bordant la zone boisée existante (promenade en provenance de la rue Engeland).

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes des copropriétés, il est prévu que :

- 1) la première assemblée générale des copropriétaires de chaque association sera réunie par le Comparant sub II. qui en assurera la présidence ;
- 2) le premier syndic est **CEGI** (numéro d'entreprise BE421.861.809), représenté par Monsieur Guillaume SWAELENS, dont les coordonnées sont les suivantes :

o adresse : chaussée d'Alseberg 614A-616 à 1180 Uccle

o e-mail : info@immocegi.be

o tel : 02/346.03.24 ;

il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale des copropriétaires ;

- 3) les polices d'assurance souscrites par le Comparant sub II. seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt un mois après la première assemblée générale des copropriétaires.

MODIFICATIONS EVENTUELLES

Le Comparant sub II. déclare réserver à son profit exclusif :

1.- le droit de modifier les servitudes dont question ci-avant et la configuration des parties communes de chaque indivision pour autant que l'accès aux parties privatives déjà vendues ne soit pas restreint et qu'il n'en résulte pas de modification quant à la proportionnalité du mode de répartition des quotes-parts de copropriété et de la contribution aux charges communes des différents lots privatifs ;

2.- le cas échéant, de transformer des emplacements pour voiture en garages fermés ;

3.- outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans, de modifier ceux-ci au cours de la construction pour répondre aux désidératas et aux prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités de l'art de bâtir, aux besoins de la technique, ainsi que pour améliorer l'utilisation des parties communes ou privatives ;

4.- d'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des parties privatives comme il le jugera opportun ;

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, le Promoteur pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires. Ces modifications ne pourront changer ni le total des quotes-parts dans les parties communes de chaque association, ni la quote-part des parties communes afférente aux lots privatifs vendus. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des lots privatifs.

Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots privatifs restant appartenir au Comparant, la modification de la répartition des quotes-

parts dans les parties communes devra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires de l'association concernée, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sans préjudice de la modification de la répartition des charges communes adoptée à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés. Cette modification devra au préalable faire l'objet d'un rapport dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier choisi par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si l'intervention des autres propriétaires d'un lot privatif dans l'ensemble immobilier était nécessaire, ceux-ci devront apporter gracieusement et à première demande leur concours à ces actes. Le syndic de l'association concernée pourra valablement représenter l'association des copropriétaires de l'association concernée afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires concernée, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

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

<u>TITRE I.- ECONOMIE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER TREE</u>
--

Compte tenu de l'importance du complexe immobilier TREE en termes d'unités, les Comparants nous ont requis de constituer **QUATRE (4) indivisions partielles** afin de faciliter la gestion quotidienne du complexe, de sorte que le complexe immobilier sera divisé sur base des plans dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives, appelées, « *appartement* », « *parking* » ou « *cave* », et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires du complexe immobilier, savoir :
 - les parties communes générales, de l'ensemble du complexe immobilier TREE, qui seront divisées en dixmilles/dixmillièmes (10.000/10.000èmes) indivis ;

- o les parties communes particulières, propres à chaque indivision partielle, qui seront divisées dixmilles/dixmillièmes (10.000/10.000èmes) indivis.

Ces quotités dans les parties communes du complexe seront rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès, et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement, le parking ou la cave proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales et dans les parties communes particulières dans l'indivision partielle qui le concerne, dans lequel ils se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire comprenant un ensemble indivisible: le bien privatif avec, comme accessoire indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes générales du complexe et particulières dans l'indivision partielle qui le concerne, dans lequel ils se trouvent.

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

Les acquéreurs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété, qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale, conformément à l'article 577-10 du Code Civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

TITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES
DE L'ENSEMBLE DU COMPLEXE IMMOBILIER TREE

Les parties privatives et communes de l'ensemble du complexe immobilier TREE sont décrites sur base des plans du permis d'urbanisme dont question ci-dessus.

PARTIE I : INDIVISION PRINCIPALE

1. PARTIES COMMUNES

REZ-DE-CHAUSSEE

- Une zone boisée existante ;
- Les espaces verts, savoir :
 - o Les gazons - jardins,
 - o Les haies de séparation et de marque,
 - o Les haies périphérique de *Ligustrum*,
 - o Les zones de plantation ;
- Une voirie carrossable en pavés avec deux pentes asphaltées menant aux parkings du Bloc A d'une part et aux parkings des Bloc B et C d'autre part ;
- Un chemin d'accès et de promenade en dalle de béton avec joint enherbé et en graviers reliant la voirie carrossable aux portes d'entrée donnant accès aux Blocs A, B et C et au chemin vicinal ;
- Les gazons renforcés - passages pompiers ;
- Un fossé aveugle - bassin d'orage ;
- 13 emplacements de parking extérieurs pour les visiteurs ;
- Un espace emplacement pour vélos.

2. PARTIES PRIVATIVES

Nihil.

PARTIE II : INDIVISION PARTIELLE « BLOC A »

1. PARTIES COMMUNES

1.1. SOUS-SOL

- Un sas avec deux portes donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur du Bloc A1 ;
- Un couloir donnant accès aux différentes caves du Bloc A ;
- Un local entretien Bloc A ;

- Un local poubelles Bloc A ;
 - Un local ventilation Bloc A ;
 - Un local poussettes Bloc A ;
 - Un sas avec deux portes donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur du Bloc A2 ;
 - L'aire de manœuvre pour véhicules et sa rampe d'accès ;
 - Un local vélos Bloc A ;
 - Un local électricité Bloc A ;
 - Un local gaz Bloc A ;
 - Un local eau Bloc A ;
- 1.2. REZ-DE-CHAUSSEE
- La porte d'entrée donnant accès au Bloc A1, le hall, l'escalier du Bloc A1 et sa cage menant au sous-sol et aux étages supérieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
 - La porte d'entrée donnant accès au Bloc A2, le hall, l'escalier du Bloc A2 et sa cage menant au sous-sol et aux étages supérieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
 - Sept terrasses ;
 - Neuf jardins ;
- 1.3. PREMIER ETAGE
- L'escalier du Bloc A1 et sa cage menant à l'étage inférieur et aux étages supérieurs, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
 - L'escalier du Bloc A2 et sa cage menant à l'étage inférieur et aux étages supérieurs, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
 - Cinq terrasses ;
- 1.4. DEUXIEME ETAGE
- L'escalier du Bloc A1 et sa cage menant aux étages inférieurs et à l'étage supérieur, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
 - L'escalier du Bloc A2 et sa cage menant aux étages inférieurs et à l'étage supérieur, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
 - Six terrasses ;
- 1.5. PENTHOUSE
- L'escalier du Bloc A1 et sa cage menant aux étages inférieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
 - L'escalier du Bloc A2 et sa cage menant aux étages inférieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
 - Deux terrasses.

2. PARTIES PRIVATIVES

2.1. SOUS-SOL

- Les caves numérotées « A01 » à « A21 » ;
- Les emplacements de parking numérotés « A1 » à « A32 » ;

2.2. REZ-DE-CHAUSSEE

- **L'appartement dénommé « A.01 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, un water-closet, une buanderie, une salle-de-bain avec douche, un séjour avec cuisine ouverte ;
- **L'appartement dénommé « A.02 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, un water-closet, une buanderie, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte ;
- **L'appartement dénommé « A.03 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, une salle-de-bain, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- **L'appartement dénommé « A.04 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, une salle-de-bain, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- **L'appartement dénommé « A.05 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain avec douche, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- **L'appartement dénommé « A.06 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, une chambre 1, une chambre 2, une salle-de-bain avec douche et water-closet ;
- **Le logement dénommé « PM »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie donnant accès au garage, un escalier et sa cage menant au 1^{er} étage ;

2.3. PREMIER ETAGE

- **L'appartement dénommé « A1.1 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, un hall de nuit, un water-closet, une buanderie, une salle-de-bain, une chambre 1, une chambre 2, une chambre 3 avec sa salle-de-douche ;
- **L'appartement dénommé « A1.2 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, une salle-de-bain, un water-closet, un séjour avec cuisine

ouverte, une buanderie ;

- **L'appartement dénommé « A1.3 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une réserve, un hall de nuit, un water-closet, une buanderie, une salle-de-douche, une chambre 1, une chambre 2 avec sa salle-de-bain ;

- **L'appartement dénommé « A1.4 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, une chambre avec sa salle-de-douche ;

- **L'appartement dénommé « A1.5 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, une chambre 1 avec sa salle-de-douche et water-closet, une chambre 2 avec sa salle-de-douche ;

- **Le logement dénommé « PM »** comprenant : une escalier et sa cage menant au rez-de-chaussée, un hall de nuit, une salle-de-douche, un water-closet, une chambre 1 avec sa salle-de-bain et douche, une chambre 2, une chambre 3 ;

2.4. DEUXIEME ETAGE

- **L'appartement dénommé « A2.1 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, un hall de nuit, une buanderie, un water-closet, une chambre 1 avec sa salle-de-douche, une chambre 2 avec sa salle-de-douche ;

- **L'appartement dénommé « A2.2 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, une salle-de-bain, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

- **L'appartement dénommé « A2.3 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec sa salle-de-douche, une chambre 2, une chambre 3, un water-closet, une salle-de-bain avec water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

- **L'appartement dénommé « A2.4 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, une chambre avec sa salle-de-douche, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

- **L'appartement dénommé « A2.5 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, une salle-de-bain, une chambre 1 avec sa salle-de-douche et water-closet, une chambre 2, une chambre 3, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

2.5. PENTHOUSES

- **L'appartement dénommé « A3.1 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, une chambre 1 avec son dressing et sa salle-de-douche, une chambre 2 avec sa salle-de-bain ;

- **L'appartement dénommé « A3.2 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, une chambre 1 avec sa salle-de-bain et douche, une salle-de-douche, un water-closet, une chambre 2, une chambre 3.

PARTIE III : INDIVISION PARTIELLE « BLOC B »**1. PARTIES COMMUNES**1.1. SOUS-SOL

- Un couloir donnant accès aux différentes caves du Bloc B ;
- Un local poubelles Bloc B ;
- Un local poussettes Bloc B ;
- Un local ventilation Bloc B ;
- Un sas avec sa porte donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur du Bloc B2 ;
- Un local entretien Bloc B ;
- Un local poubelles Bloc B ;
- Un local vélos Bloc B ;
- Un local électricité Bloc B ;
- Un local gaz Bloc B ;
- Un local eau Bloc B ;

1.2. REZ-DE-CHAUSSEE

- La porte d'entrée donnant accès au Bloc B1, le hall, l'escalier du Bloc B1 et sa cage menant au sous-sol et aux étages supérieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
- La porte d'entrée donnant accès au Bloc B2, le hall, l'escalier du Bloc B2 et sa cage menant au sous-sol et aux étages supérieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
- Six terrasses ;
- Huit jardins ;

1.3. PREMIER ETAGE

- L'escalier du Bloc B1 et sa cage menant à l'étage inférieur et aux étages supérieurs, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;

- L'escalier du Bloc B2 et sa cage menant à l'étage inférieur et aux étages supérieurs, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
- Sept terrasses ;

1.4. DEUXIEME ETAGE

- L'escalier du Bloc B1 et sa cage menant aux étages inférieurs et à l'étage supérieur, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
- L'escalier du Bloc B2 et sa cage menant aux étages inférieurs et à l'étage supérieur, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
- Sept terrasses ;

1.5. PENTHOUSE

- L'escalier du Bloc B1 et sa cage menant aux étages inférieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
- L'escalier du Bloc B2 et sa cage menant aux étages inférieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
- Deux terrasses.

2. PARTIES PRIVATIVES

2.1. SOUS-SOL

- Les caves numérotées « B01 » à « B22 » ;

2.2. REZ-DE-CHAUSSEE

- **L'appartement dénommé « B.01 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec sa salle-de-douche, une chambre 2, une chambre 3, un water-closet, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- **L'appartement dénommé « B.02 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- **L'appartement dénommé « B.03 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec sa salle-de-douche, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-douche, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- **L'appartement dénommé « B.04 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec sa salle-de-douche, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-douche, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- **L'appartement dénommé « B.05 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec son dressing et sa salle-de-douche, une chambre 2, un water-closet, une

salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie;

- **L'appartement dénommé « B.06 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, un water-closet, une buanderie, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte ;

2.3. PREMIER ETAGE

- **L'appartement dénommé « B1.1 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

- **L'appartement dénommé « B1.2 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un water-closet, une salle-de-douche, une salle-de-bain, une chambre 1, une chambre 2, une chambre 3, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

- **L'appartement dénommé « B1.3 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, une salle-de-douche, un water-closet, une chambre 1 avec sa salle-de-douche, une chambre 2 ;

- **L'appartement dénommé « B1.4 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, une salle-de-douche, un water-closet, une chambre 1 avec sa salle-de-douche, une chambre 2 ;

- **L'appartement dénommé « B1.5 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec son dressing et sa salle-de-douche, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie;

- **L'appartement dénommé « B1.6 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, une salle-de-douche avec water-closet, une salle-de-bain, une chambre 1, une chambre 2, une chambre 3, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

2.4. DEUXIEME ETAGE

- **L'appartement dénommé « B2.1 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, une salle-de-bain, une chambre 1, une chambre 2, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

- **L'appartement dénommé « B2.2 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, une salle-de-bain

avec water-closet, une chambre 1 avec salle-de-douche, une chambre 2, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

- **L'appartement dénommé « B2.3 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une chambre avec sa salle-de-douche ;

- **L'appartement dénommé « B2.4 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une chambre avec sa salle-de-douche ;

- **L'appartement dénommé « B2.5 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec son dressing et sa salle-de-douche, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

- **L'appartement dénommé « B2.6 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain avec douche, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

- **L'appartement dénommé « B2.7 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une chambre avec sa salle-de-douche ;

2.5. PENTHOUSES

- **L'appartement dénommé « B3.1 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle-de-douche, une chambre 1 avec son dressing et sa salle-de-bain avec douche, une chambre 2, une chambre 3 ;

- **L'appartement dénommé « B3.2 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, une salle-de-douche, un water-closet, une chambre 1 avec sa salle-de-bain, une chambre 2, une chambre 3.

PARTIE IV : INDIVISION PARTIELLE « BLOC C »

1. PARTIES COMMUNES

1.1. SOUS-SOL

- Un sas avec sa porte donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur du Bloc C1 ;
- Un local poubelles Bloc C ;

- Un local entretien Bloc C ;
 - Un local vélos Bloc B ;
 - Un local électricité Bloc C ;
 - Un local gaz Bloc C ;
 - Un local eau Bloc C ;
 - Un sas avec sa porte donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur du Bloc C2 ;
 - Un couloir donnant accès aux différentes caves du Bloc C ;
 - Un local poussettes Bloc C ;
 - Un local poubelles Bloc C ;
- 1.2. REZ-DE-CHAUSSEE
- La porte d'entrée donnant accès au Bloc C1, le hall, l'escalier du Bloc C1 et sa cage menant au sous-sol et aux étages supérieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage;
 - La porte d'entrée donnant accès au Bloc C1, le hall, l'escalier du Bloc C2 et sa cage menant au sous-sol et aux étages supérieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage;
 - Six terrasses ;
 - Huit jardins ;
- 1.3. PREMIER ETAGE
- L'escalier du Bloc C1 et sa cage menant à l'étage inférieur et aux étages supérieurs, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
 - L'escalier du Bloc C2 et sa cage menant à l'étage inférieur et aux étages supérieurs, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
 - Six terrasses ;
- 1.4. DEUXIEME ETAGE
- L'escalier du Bloc C1 et sa cage menant aux étages inférieurs et à l'étage supérieur, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
 - L'escalier du Bloc C2 et sa cage menant aux étages inférieurs et à l'étage supérieur, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
 - Six terrasses ;
- 1.5. PENTHOUSE
- L'escalier du Bloc C1 et sa cage menant aux étages inférieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
 - L'escalier du Bloc C2 et sa cage menant aux étages inférieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
 - Deux terrasses.

2. PARTIES PRIVATIVES

2.1. SOUS-SOL

- Les caves numérotées « C01 » à « C20 » ;

2.2. REZ-DE-CHAUSSEE

- **L'appartement dénommé « C.01 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec sa salle-de-douche, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

- **L'appartement dénommé « C.02 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, une chambre 3, un water-closet, une salle-de-bain avec water-closet, une salle-de-douche, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

- **L'appartement dénommé « C.03 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle-de-douche, une chambre 1 avec son dressing et sa salle-de-douche, une chambre 2 ;

- **L'appartement dénommé « C.04 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle-de-douche, une chambre 1 avec son dressing et sa salle-de-douche, une chambre 2 ;

- **L'appartement dénommé « C.05 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec sa salle-de-bain, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-douche, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

- **L'appartement dénommé « C.06 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

2.3. PREMIER ETAGE

- **L'appartement dénommé « C1.1 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, une salle-de-bain, une chambre 1, une chambre 2, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

- **L'appartement dénommé « C1.2 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, une salle-de-douche avec water-closet, une chambre 1 avec sa salle-de-bain, une chambre 2, une chambre 3, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

- **L'appartement dénommé « C1.3 »** comprenant : un hall

d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle-de-bain avec douche, une chambre 1, une chambre 2 ;

- **L'appartement dénommé « C1.4 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle-de-bain avec douche, une chambre 1, une chambre 2 ;

- **L'appartement dénommé « C1.5 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec sa salle-de-douche, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

- **L'appartement dénommé « C1.6 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une salle-de-douche, un water-closet, une salle-de-bain avec water-closet, une chambre 1, une chambre 2, une chambre 3, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

2.4. DEUXIEME ETAGE

- **L'appartement dénommé « C2.1 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, une salle-de-bain, une chambre 1, une chambre 2, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

- **L'appartement dénommé « C2.2 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec sa salle-de-bain, une chambre 2, une chambre 3, un water-closet, une salle-de-douche avec water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

- **L'appartement dénommé « C2.3 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle-de-bain avec douche, une chambre 1, une chambre 2 ;

- **L'appartement dénommé « C2.4 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle-de-bain avec douche, une chambre 1, une chambre 2 ;

- **L'appartement dénommé « C2.5 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec sa salle-de-douche, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

- **L'appartement dénommé « C2.6 »** comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-douche, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

2.5. PENTHOUSES

- L'appartement dénommé « B3.1 » comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle-de-douche, une chambre 1 avec son dressing et sa salle-de-bain avec douche, une chambre 2, une chambre 3 ;

- L'appartement dénommé « B3.2 » comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, une salle-de-douche, un water-closet, une chambre 1 avec sa salle-de-bain, une chambre 2, une chambre 3 ;

- L'appartement dénommé « C3.1 » comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un water-closet, une salle-de-douche, une chambre 1 avec sa salle-de-bain et douche, une chambre 2, une chambre 3 ;

- L'appartement dénommé « C3.2 » comprenant : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, une salle-de-douche, un water-closet, une chambre 1 avec sa salle-de-bain et douche, une chambre 2, une chambre 3.

PARTIE V : INDIVISION PARTIELLE « PARKINGS BC »

1. PARTIES COMMUNES

- L'aire de manœuvre pour véhicules et sa rampe d'accès.

2. PARTIES PRIVATIVES

- Les emplacements de parking numérotés « BC1 » à « BC62 ».

TITRE III.- ACTE DE BASE

ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PRINCIPALE DENOMMEE « ASSOCIATION PRINCIPALE DES COPROPRIETAIRES « avenue des Pâturins à 1180 Uccle » »

CHAPITRE I. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

I. Description de l'ensemble immobilier

COMMUNE D'UCCLE - QUATRIÈME DIVISION

Un complexe immobilier à ériger dénommé « TREE », sis avenue des Pâturins, cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section H numéro 0056/02/E49P0000 pour une contenance de cinquante-neuf ares nonante-huit centiares (59a 98ca) et section H numéro 0056/02/V57P0000 pour une contenance d'un hectare vingt-cinq ares vingt-quatre centiares (1ha 25a 24ca).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ TRENTENAIRE

A cet égard, il est ici renvoyé à l'origine de propriété trentenaire telle qu'elle figure dans l'exposé préalable ci-dessus.

II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Les Comparants déclarent vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires du complexe immobilier.

Elles seront divisées en **dixmilles/dixmillièmes (10.000/10.000èmes)** indivis, en ce compris le terrain, rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Les parties communes de l'indivision principale appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

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

CHAPITRE II. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTES A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

1. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES GENERALES

L'ensemble du complexe immobilier comprend le terrain ainsi que toutes les constructions qui desservent l'ensemble de tous les lots privatifs du complexe immobilier tels que les locaux pour les poubelles, techniques ou abritant tout ce qui est nécessaire à l'entretien des parties communes. **La notion d'utilité générale pour l'ensemble de tous les immeubles du complexe immobilier doit servir de critère pour déterminer si une partie commune est générale (association principale) ou partielle (association partielle).** En conséquence, la notion d'utilité spéciale pour un immeuble mis sous le statut de la copropriété forcée doit servir de critère pour déterminer les parties communes de cet immeuble.

PARTIES COMMUNES GENERALES :

REZ-DE-CHAUSSEE

- Une zone boisée existante ;
- Les espaces verts, savoir :
 - o Les gazons - jardins,
 - o Les haies de séparation et de marque,
 - o Les haies périphérique de *Ligustrum*,
 - o Les zones de plantation ;
- Une voirie carrossable en pavés avec deux pentes asphaltées menant aux parkings du Bloc A d'une part et aux parkings des Bloc B et C d'autre part ;
- Un chemin d'accès et de promenade en dalle de béton avec joint enherbé et en graviers reliant la voirie carrossable aux portes d'entrée donnant accès aux Blocs A, B et C et au chemin vicinal ;
- Les gazons renforcés - passages pompiers ;
- Un fossé aveugle - bassin d'orage ;
- 13 emplacements de parking extérieurs pour les visiteurs ;
- Un espace emplacement pour vélos.

2. FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Les quotes-parts dans les parties communes de chaque lot privatif de chaque association partielle sont fixées conformément au rapport ci-joint, et dont question ci-après.

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes générales afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par le géomètre-expert prénommé.

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque d'un immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie par le géomètre-expert, Monsieur Frédéric DEVILLERS, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires de l'association principale prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes de l'association principale, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à un immeuble ;
- 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. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale de l'association principale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « BLOC A »

1. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES SPÉCIALES

1.1. SOUS-SOL

- Un sas avec deux portes donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur du Bloc A1 ;
- Un couloir donnant accès aux différentes caves du Bloc A ;
- Un local entretien Bloc A ;
- Un local poubelles Bloc A ;
- Un local ventilation Bloc A ;
- Un local poussettes Bloc A ;
- Un sas avec deux portes donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur du Bloc A2 ;
- L'aire de manœuvre pour véhicules et sa rampe d'accès ;
- Un local vélos Bloc A ;
- Un local électricité Bloc A ;
- Un local gaz Bloc A ;
- Un local eau Bloc A ;

1.2. REZ-DE-CHAUSSEE

- La porte d'entrée donnant accès au Bloc A1, le hall, l'escalier du Bloc A1 et sa cage menant au sous-sol et aux étages supérieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
- La porte d'entrée donnant accès au Bloc A1, le hall, l'escalier du Bloc A2 et sa cage menant au sous-sol et aux étages supérieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
- Sept terrasses ;
- Neuf jardins ;

1.3. PREMIER ETAGE

- L'escalier du Bloc A1 et sa cage menant à l'étage inférieur et aux étages supérieurs, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;

- L'escalier du Bloc A2 et sa cage menant à l'étage inférieur et aux étages supérieurs, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;

- Cinq terrasses ;

1.4. DEUXIEME ETAGE

- L'escalier du Bloc A1 et sa cage menant aux étages inférieurs et à l'étage supérieur, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;

- L'escalier du Bloc A2 et sa cage menant aux étages inférieurs et à l'étage supérieur, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;

- Six terrasses ;

1.5. PENTHOUSE

- L'escalier du Bloc A1 et sa cage menant aux étages inférieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage ;

- L'escalier du Bloc A2 et sa cage menant aux étages inférieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage ;

- Deux terrasses.

2. DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS AFFECTÉS À L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX - DÉTERMINATION DE LEUR CARACTÈRE PRIVATIF OU COMMUN

Les parties communes comprennent :

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

2. Gros murs

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privés

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privés qu'il sépare.

4. Murs extérieurs séparant locaux privés et locaux communs

Le mur séparant un lot privé de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

5. Murs intérieurs d'un lot privé

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

6. Murs (revêtements et enduits)

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

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

10. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

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

11. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

12. Escalier

L'escalier est commun mais les propriétaires du rez-de-chaussée pourront cependant invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

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

13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et

accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

14. Électricité - Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, l'ascenseur et sa machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, le local poubelles, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; en sous-sol, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

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

16. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.

En ce qui concerne les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties privatives, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

17. Jardin

Les jardins entourant l'immeuble à appartements sont

communs.

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti dépendant de l'indivision principale, aménagées en jardins, telles que reprises sous liseré vert au plan numéro 05A ci-annexé.

18. Ascenseur

L'ascenseur est un élément commun. Il constitue un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des éventuels lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun, à l'exclusion des charges d'entretien s'ils n'ont pas l'usage objectif de cet ascenseur.

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

19. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

20. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

21. Murs de clôture

Les murs entourant la propriété, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

22. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties

communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

23. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

3. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DÉTERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENT À CHAQUE PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport motivé ci-joint.

3.1. SOUS-SOL

Les caves numérotées « A01 » à « A21 », comprenant chacune :

- a) en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée :

NUMERO DE CAVE	QUOTITES DANS L'INDIVISION PRINCIPALE */10.000èmes	QUOTITES DANS L'INDIVISION « BLOC A » */10.000èmes	IDENTIFIANT PARCELLAIRE
A01	4	11	H562G84P0060
A02	5	15	H562G84P0061
A03	6	18	H562G84P0062
A04	4	12	H562G84P0063
A05	3	10	H562G84P0064
A06	3	10	H562G84P0065
A07	3	10	H562G84P0066
A08	3	10	H562G84P0067
A09	3	9	H562G84P0068
A10	3	9	H562G84P0069
A11	3	9	H562G84P0070
A12	3	8	H562G84P0071
A13	3	10	H562G84P0072

A14	4	12	H562G84P0073
A15	4	12	H562G84P0074
A16	3	10	H562G84P0075
A17	3	9	H562G84P0076
A18	3	8	H562G84P0077
A19	3	9	H562G84P0078
A20	3	9	H562G84P0079
A21	5	14	H562G84P0080

Les emplacements de parking numérotés « A1 » à « A32 »,
comprenant chacun :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses lignes au sol ;
- b) en copropriété et indivision forcée :

NUMERO DE PARKING	QUOTITES DANS L'INDIVISION PRINCIPALE */10.000èmes	QUOTITES DANS L'INDIVISION « BLOC A » */10.000èmes	IDENTIFIANT PARCELLAIRE
A1	14	41	H562G84P0123
A2	14	41	H562G84P0124
A3	14	41	H562G84P0125
A4	14	41	H562G84P0126
A5	14	41	H562G84P0127
A6	14	41	H562G84P0128
A7	14	41	H562G84P0129
A8	14	41	H562G84P0130
A9	14	41	H562G84P0131
A10	14	41	H562G84P0132
A11	14	41	H562G84P0133
A12	14	41	H562G84P0134
A13	14	41	H562G84P0135
A14	14	41	H562G84P0136
A15	14	41	H562G84P0137
A16	14	41	H562G84P0138
A17	18	55	H562G84P0139
A18	18	55	H562G84P0140
A19	14	41	H562G84P0141
A20	14	41	H562G84P0142
A21	14	41	H562G84P0143
A22	14	41	H562G84P0144
A23	14	41	H562G84P0145

A24	14	41	H562G84P0146
A25	14	41	H562G84P0147
A26	14	41	H562G84P0148
A27	14	41	H562G84P0149
A28	14	41	H562G84P0150
A29	14	41	H562G84P0151
A30	14	41	H562G84P0152
A31	14	41	H562G84P0153
A32	14	41	H562G84P0154

3.2. REZ-DE-CHAUSSEE

L'appartement dénommé « A.01 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, un water-closet, une buanderie, une salle-de-bain avec douche, un séjour avec cuisine ouverte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante dixmillièmes (150/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent cinquante-neuf dixmillièmes (459/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC A » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0013

L'appartement dénommé « A.02 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, un water-closet, une buanderie, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-neuf dixmillièmes (159/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent quatre-vingt-neuf dixmillièmes (489/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC A » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0014

L'appartement dénommé « A.03 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, une salle-de-bain, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-

quatre dixmillièmes (134/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent douze dixmillièmes (412/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC A » ;

c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et deux jardins, à charge d'entretien ;

d) Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0015

L'appartement dénommé « A.04 » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, une salle-de-bain, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-quatre dixmillièmes (144/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent quarante-et-un dixmillièmes (441/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC A » ;

c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et deux jardins, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0016

L'appartement dénommé « A.05 » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain avec douche, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-deux dixmillièmes (122/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et trois cent septante-cinq dixmillièmes (375/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC A » ;

c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0017

L'appartement dénommé « A.06 » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, une chambre 1, une chambre 2, une salle-de-bain avec douche et water-closet ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-trois dixmillièmes (143/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent trente-neuf dixmillièmes (439/10.000èmes) dans les

parties communes du « BLOC A » ;

- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0018

3.3. REZ-DE-CHAUSSEE ET PREMIER ETAGE

Le logement dénommé « PM » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
- au niveau du rez-de-chaussée : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie donnant accès au garage, un escalier et sa cage menant au 1^{er} étage ;
 - au niveau du premier étage : une escalier et sa cage menant au rez-de-chaussée, un hall de nuit, une salle-de-douche, un water-closet, une chambre 1 avec sa salle-de-bain et douche, une chambre 2, une chambre 3 ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent dix dixmillièmes (210/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et six cent quarante-cinq dixmillièmes (645/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC A » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0217

3.4. PREMIER ETAGE

L'appartement dénommé « A1.1 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, un hall de nuit, un water-closet, une buanderie, une salle-de-bain, une chambre 1, une chambre 2, une chambre 3 avec sa salle-de-douche ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent soixante-six dixmillièmes (166/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et cinq cent quatorze dixmillièmes (514/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC A » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0001

L'appartement dénommé « A1.2 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, une salle-de-bain, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

- b) en copropriété et indivision forcée : nonante-neuf dixmillièmes (99/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et trois cent deux dixmillièmes (302/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC A » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0002

L'appartement dénommé « A1.3 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une réserve, un hall de nuit, un water-closet, une buanderie, une salle-de-douche, une chambre 1, une chambre 2 avec sa salle-de-bain ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-cinq dixmillièmes (125/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et trois cent quatre-vingt-trois dixmillièmes (383/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC A » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0003

L'appartement dénommé « A1.4 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, une chambre avec sa salle-de-douche ;
- b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-cinq dixmillièmes (85/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et deux cent soixante-et-un dixmillièmes (261/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC A » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0004

L'appartement dénommé « A1.5 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, une chambre 1 avec sa salle-de-douche et water-closet, une chambre 2 avec sa salle-de-douche ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-quatre dixmillièmes (124/10.000èmes) dans les parties

communes, en ce compris le terrain, et trois cent quatre-vingt dixmillièmes (380/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC A » ;

- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0005

3.5. DEUXIEME ETAGE

L'appartement dénommé « A2.1 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, un hall de nuit, une buanderie, un water-closet, une chambre 1 avec sa salle-de-douche, une chambre 2 avec sa salle-de-douche ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-cinq dixmillièmes (155/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent septante-cinq dixmillièmes (475/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC A » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0006

L'appartement dénommé « A2.2 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, une salle-de-bain, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent trois dixmillièmes (103/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et trois cent seize dixmillièmes (316/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC A » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0007

L'appartement dénommé « A2.3 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec sa salle-de-douche, une chambre 2, une chambre 3, un water-closet, une salle-de-bain avec water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-cinq dixmillièmes (155/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent

septante-huit dixmillièmes (478/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC A » ;

- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0008

L'appartement dénommé « A2.4 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, une chambre avec sa salle-de-douche, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-neuf dixmillièmes (89/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et deux cent septante-trois dixmillièmes (273/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC A » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0009

L'appartement dénommé « A2.5 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, une salle-de-bain, une chambre 1 avec sa salle-de-douche et water-closet, une chambre 2, une chambre 3, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-six dixmillièmes (146/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent quarante-sept dixmillièmes (447/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC A » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : deux terrasses, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0010

3.6. PENTHOUSES

L'appartement dénommé « A3.1 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, une chambre 1 avec son dressing et sa salle-de-douche, une chambre 2 avec sa salle-de-bain ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent septante-huit dixmillièmes (178/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et cinq cent quarante-huit dixmillièmes (548/10.000èmes) dans les

parties communes du « BLOC A » ;

- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0011

L'appartement dénommé « A3.2 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, une chambre 1 avec sa salle-de-bain et douche, une salle-de-douche, un water-closet, une chambre 2, une chambre 3 ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent cinquante-neuf dixmillièmes (259/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et sept cent nonante-neuf dixmillièmes (799/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC A » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien.

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0012

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes particulières afférente à chaque partie privative de cette association partielle a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par le géomètre expert Monsieur DEVILLERS Frédéric, gérant de la SPRL Bureau Devillers, à 1050 Bruxelles, avenue Louise 523 b.2.

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

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

copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- 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. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « BLOC B »

1. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES SPÉCIALES

1.1. SOUS-SOL

- Un sas avec sa porte donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur du Bloc B1 ;
- Un couloir donnant accès aux différentes caves du Bloc B ;
- Un local poubelles Bloc B ;

- Un local poussettes Bloc B ;
- Un local ventilation Bloc B ;
- Un sas avec sa porte donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur du Bloc B2 ;
- Un local entretien Bloc B ;
- Un local poubelles Bloc B ;
- L'aire de manœuvre pour véhicules ;
- Un local vélos Bloc B ;
- Un local électricité Bloc B ;
- Un local gaz Bloc B ;
- Un local eau Bloc B ;
- Un sas avec sa porte donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur du Bloc C1 ;
- L'aire de manœuvre pour véhicules et sa rampe d'accès ;
- Un local poubelles Bloc C ;
- Un local entretien Bloc C ;
- Un local vélos Bloc B ;
- Un local électricité Bloc C ;
- Un local gaz Bloc C ;
- Un local eau Bloc C ;
- Un sas avec sa porte donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur du Bloc C2 ;
- Un couloir donnant accès aux différentes caves du Bloc C ;
- Un local poussettes Bloc C ;
- Un local poubelles Bloc C.

1.2. REZ DE CHAUSSEE

- La porte d'entrée donnant accès au Bloc B1, le hall, l'escalier du Bloc B1 et sa cage menant au sous-sol et aux étages supérieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage;
- La porte d'entrée donnant accès au Bloc B2, le hall, l'escalier du Bloc B2 et sa cage menant au sous-sol et aux étages supérieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage;
- Six terrasses ;
- Huit jardins ;

1.3. PREMIER ETAGE

- L'escalier du Bloc B1 et sa cage menant à l'étage inférieur et aux étages supérieurs, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
- L'escalier du Bloc B2 et sa cage menant à l'étage inférieur et aux étages supérieurs, le palier ainsi que

l'ascenseur et sa cage ;

- Sept terrasses ;

1.4. DEUXIEME ETAGE

- L'escalier du Bloc B1 et sa cage menant aux étages inférieurs et à l'étage supérieur, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
- L'escalier du Bloc B2 et sa cage menant aux étages inférieurs et à l'étage supérieur, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
- Sept terrasses ;

1.5. PENTHOUSE

- L'escalier du Bloc B1 et sa cage menant aux étages inférieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
- L'escalier du Bloc B2 et sa cage menant aux étages inférieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
- Deux terrasses.

2. DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS AFFECTÉS À L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX - DÉTERMINATION DE LEUR CARACTÈRE PRIVATIF OU COMMUN

Les parties communes comprennent :

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

2. Gros murs

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privés

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privés qu'il sépare.

4. Murs extérieurs séparant locaux privés et locaux communs

Le mur séparant un lot privé de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

5. Murs intérieurs d'un lot privé

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

6. Murs (revêtements et enduits)

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

sont communs.

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privés.

10. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

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

11. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

12. Escalier

L'escalier est commun mais les propriétaires du rez-de-chaussée pourront cependant invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

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

13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un

mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

14. Électricité - Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, l'ascenseur et sa machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, le local poubelles, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; en sous-sol, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

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

16. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.

En ce qui concerne les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties privatives, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

17. Jardin

Les jardins entourant l'immeuble à appartements sont communs.

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du rez-

de-chaussée l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti dépendant de l'indivision principale, aménagées en jardins, telles que reprises sous teinte vert clair au plan numéro 12 ci-annexé.

18. Ascenseur

L'ascenseur est un élément commun. Il constitue un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des éventuels lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun, à l'exclusion des charges d'entretien s'ils n'ont pas l'usage objectif de cet ascenseur.

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

19. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

20. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

21. Murs de clôture

Les murs entourant la propriété, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

22. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de

l'immeuble.

23. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

3. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DÉTERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENT À CHAQUE PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport motivé ci-joint.

3.1. SOUS-SOL

Les caves numérotées « B01 » à « B22 », comprenant chacune :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée :

NUMERO DE CAVE	QUOTITES DANS L'INDIVISION PRINCIPALE */10.000èmes	QUOTITES DANS L'INDIVISION « BLOC B » */10.000èmes	IDENTIFIANT PARCELLAIRE
B01	3	9	H562G84P0081
B02	3	9	H562G84P0082
B03	2	8	H562G84P0083
B04	4	13	H562G84P0084
B05	4	13	H562G84P0085
B06	4	13	H562G84P0086
B07	4	13	H562G84P0087
B08	3	9	H562G84P0088
B09	3	11	H562G84P0089
B10	3	9	H562G84P0090
B11	3	9	H562G84P0091
B12	3	9	H562G84P0092
B13	3	9	H562G84P0093
B14	3	11	H562G84P0094
B15	3	9	H562G84P0095

B16	2	8	H562G84P0096
B17	3	9	H562G84P0097
B18	2	8	H562G84P0098
B19	2	8	H562G84P0099
B20	2	7	H562G84P0100
B21	1	5	H562G84P0101
B22	2	5	H562G84P0102

3.2. REZ-DE-CHAUSSEE

L'appartement dénommé « B.01 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec sa salle-de-douche, une chambre 2, une chambre 3, un water-closet, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-quatre dixmillièmes (184/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et six cent dix-neuf dixmillièmes (619/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0034

L'appartement dénommé « B.02 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-huit dixmillièmes (158/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et cinq cent vingt-huit dixmillièmes (528/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0035

L'appartement dénommé « B.03 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec sa salle-de-douche, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-douche, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante dixmillièmes (140/10.000èmes) dans les parties

communes, en ce compris le terrain, et quatre cent soixante-sept dixmillièmes (467/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;

- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et deux jardins, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0036

L'appartement dénommé « B.04 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec sa salle-de-douche, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-douche, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-six dixmillièmes (136/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent cinquante-trois dixmillièmes (453/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et deux jardins, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0037

L'appartement dénommé « B.05 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec son dressing et sa salle-de-douche, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-et-un dixmillièmes (141/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent septante-et-un dixmillièmes (471/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0038

L'appartement dénommé « B.06 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, un water-closet, une buanderie, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-quatre dixmillièmes (134/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent quarante-huit dixmillièmes (448/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;

- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0039

3.3. PREMIER ETAGE

L'appartement dénommé « B1.1 » comprenant :

- d) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- e) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-six dixmillièmes (126/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent vingt-deux dixmillièmes (422/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;
- f) en jouissance privative et exclusive : deux terrasses, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0019

L'appartement dénommé « B1.2 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un water-closet, une salle-de-douche, une salle-de-bain, une chambre 1, une chambre 2, une chambre 3, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-six dixmillièmes (136/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent cinquante-quatre dixmillièmes (454/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0020

L'appartement dénommé « B1.3 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, une salle-de-douche, un water-closet, une chambre 1 avec sa salle-de-douche, une chambre 2 ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-deux dixmillièmes (132/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent quarante-et-un dixmillièmes (441/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à

charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0021

L'appartement dénommé « B1.4 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, une salle-de-douche, un water-closet, une chambre 1 avec sa salle-de-douche, une chambre 2 ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-et-un dixmillièmes (131/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent trente-huit dixmillièmes (438/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0022

L'appartement dénommé « B1.5 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec son dressing et sa salle-de-douche, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent seize dixmillièmes (116/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et trois cent quatre-vingt-huit dixmillièmes (388/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0023

L'appartement dénommé « B1.6 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, une salle-de-douche avec water-closet, une salle-de-bain, une chambre 1, une chambre 2, une chambre 3, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-huit dixmillièmes (148/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent nonante-sept dixmillièmes (497/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0024

3.4. DEUXIEME ETAGE

L'appartement dénommé « B2.1 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, une salle-de-bain, une chambre 1, une chambre 2, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-sept dixmillièmes (137/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent cinquante-sept dixmillièmes (457/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0025

L'appartement dénommé « B2.2 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, une salle-de-bain avec water-closet, une chambre 1 avec salle-de-douche, une chambre 2, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante dixmillièmes (140/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent soixante-neuf dixmillièmes (469/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0026

L'appartement dénommé « B2.3 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une chambre avec sa salle-de-douche ;
- b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-six dixmillièmes (86/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et deux cent quatre-vingt-neuf dixmillièmes (289/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0027

L'appartement dénommé « B2.4 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une chambre avec sa salle-de-douche ;
- b) en copropriété et indivision forcée : nonante-sept dixmillièmes (97/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et trois cent vingt-deux dixmillièmes (322/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0028

L'appartement dénommé « B2.5 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec son dressing et sa salle-de-douche, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-deux dixmillièmes (122/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent six dixmillièmes (406/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0029

L'appartement dénommé « B2.6 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain avec douche, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-huit dixmillièmes (128/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent vingt-six dixmillièmes (426/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0030

L'appartement dénommé « B2.7 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une chambre

avec sa salle-de-douche ;

- b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-sept dixmillièmes (87/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et deux cent nonante dixmillièmes (290/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0031

3.5. PENTHOUSES

L'appartement dénommé « B3.1 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle-de-douche, une chambre 1 avec son dressing et sa salle-de-bain avec douche, une chambre 2, une chambre 3 ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente-huit dixmillièmes (238/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et huit cent un dixmillièmes (801/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0032

L'appartement dénommé « B3.2 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, une salle-de-douche, un water-closet, une chambre 1 avec sa salle-de-bain, une chambre 2, une chambre 3 ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent douze dixmillièmes (212/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et sept cent dix dixmillièmes (710/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC B » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien.

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0033

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes particulières afférente à chaque partie privative de cette association partielle a été fixée en tenant compte de la

valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par le géomètre expert Monsieur DEVILLERS Frédéric, gérant de la SPRL Bureau Devillers, à 1050 Bruxelles, avenue Louise 523 b.2.

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- 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. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif

des statuts de copropriété

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « BLOC C »

1. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES SPÉCIALES

1.1. SOUS-SOL

- Un sas avec sa porte donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur du Bloc C1 ;
- Un local poubelles Bloc C ;
- Un local entretien Bloc C ;
- Un local vélos Bloc B ;
- Un local électricité Bloc C ;
- Un local gaz Bloc C ;
- Un local eau Bloc C ;
- Un sas avec sa porte donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur du Bloc C2 ;
- Un couloir donnant accès aux différentes caves du Bloc C ;
- Un local poussettes Bloc C ;
- Un local poubelles Bloc C ;

1.2. REZ-DE-CHAUSSEE

- La porte d'entrée donnant accès au Bloc C1, le hall, l'escalier du Bloc C1 et sa cage menant au sous-sol et aux étages supérieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage;
- La porte d'entrée donnant accès au Bloc C2, le hall, l'escalier du Bloc C2 et sa cage menant au sous-sol et aux étages supérieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage;
- Six terrasses ;
- Huit jardins ;

1.2. PREMIER ETAGE

- L'escalier du Bloc C1 et sa cage menant à l'étage inférieur et aux étages supérieurs, le palier ainsi que

l'ascenseur et sa cage ;

- L'escalier du Bloc C2 et sa cage menant à l'étage inférieur et aux étages supérieurs, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
- Six terrasses ;

1.3. DEUXIEME ETAGE

- L'escalier du Bloc C1 et sa cage menant aux étages inférieurs et à l'étage supérieur, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
- L'escalier du Bloc C2 et sa cage menant aux étages inférieurs et à l'étage supérieur, le palier ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
- Six terrasses ;

1.4. PENTHOUSE

- L'escalier du Bloc C1 et sa cage menant aux étages inférieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
- L'escalier du Bloc C2 et sa cage menant aux étages inférieurs ainsi que l'ascenseur et sa cage ;
- Deux terrasses.

2. DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS AFFECTÉS À L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX - DÉTERMINATION DE LEUR CARACTÈRE PRIVATIF OU COMMUN

Les parties communes comprennent :

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

2. Gros murs

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privés

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privés qu'il sépare.

4. Murs extérieurs séparant locaux privés et locaux communs

Le mur séparant un lot privé de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

5. Murs intérieurs d'un lot privé

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

6. Murs (revêtements et enduits)

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

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

10. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

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

11. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

12. Escalier

L'escalier est commun mais les propriétaires du rez-de-chaussée pourront cependant invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

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

13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux,

combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

14. Électricité - Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, l'ascenseur et sa machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, le local poubelles, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; en sous-sol, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

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

16. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.

En ce qui concerne les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties privatives, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

17. Jardin

Les jardins entourant l'immeuble à appartements sont communs.

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti dépendant de l'indivision principale, aménagées en jardins, telles que reprises sous teinte vert clair au plan numéro 12 ci-annexé.

18. Ascenseur

L'ascenseur est un élément commun. Il constitue un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des éventuels lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun, à l'exclusion des charges d'entretien s'ils n'ont pas l'usage objectif de cet ascenseur.

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

19. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

20. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

21. Murs de clôture

Les murs entourant la propriété, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

22. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives,

à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

23. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

3. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DÉTERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENT À CHAQUE PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport motivé ci-joint.

3.1. SOUS-SOL

Les caves numérotées « C01 » à « C20 », comprenant chacune :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée :

NUMERO DE CAVE	QUOTITES DANS L'INDIVISION PRINCIPALE */10.000èmes	QUOTITES DANS L'INDIVISION « BLOC C » */10.000èmes	IDENTIFIANT PARCELLAIRE
C01	3	9	H562G84P0103
C02	3	11	H562G84P0104
C03	3	10	H562G84P0105
C04	2	7	H562G84P0106
C05	3	11	H562G84P0107
C06	2	7	H562G84P0108
C07	2	8	H562G84P0109
C08	3	9	H562G84P0110
C09	2	7	H562G84P0111
C10	2	8	H562G84P0112
C11	2	6	H562G84P0113
C12	2	6	H562G84P0114

C13	2	8	H562G84P0115
C14	2	8	H562G84P0116
C15	2	8	H562G84P0117
C16	2	8	H562G84P0118
C17	2	9	H562G84P0119
C18	7	23	H562G84P0120
C19	2	8	H562G84P0121
C20	2	8	H562G84P0122

3.2. REZ-DE-CHAUSSEE

L'appartement dénommé « C.01 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec sa salle-de-douche, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain, une un séjour avec cuisine ouverte, buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-neuf dixmillièmes (149/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et cinq cent vingt-et-un dixmillièmes (521/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC C » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0040

L'appartement dénommé « C.02 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, une chambre 3, un water-closet, une salle-de-bain avec water-closet, une salle-de-douche, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-six dixmillièmes (196/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et six cent quatre-vingt-sept dixmillièmes (687/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC C » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0041

L'appartement dénommé « C.03 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle-de-douche, une chambre 1 avec son dressing et sa salle-de-douche, une chambre 2 ;

- b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-deux dixmillièmes (132/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent soixante dixmillièmes (460/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC C » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et deux jardins, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0042

L'appartement dénommé « C.04 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle-de-douche, une chambre 1 avec son dressing et sa salle-de-douche, une chambre 2 ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent dix-neuf dixmillièmes (119/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent dix-sept dixmillièmes (417/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC C » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et deux jardins, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0043

L'appartement dénommé « C.05 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec sa salle-de-bain, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-douche, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante dixmillièmes (150/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et cinq cent vingt-cinq dixmillièmes (525/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC C » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0044

L'appartement dénommé « C.06 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-quatre dixmillièmes (124/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent

trente-quatre dixmillièmes (434/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC C » ;

- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0045

3.3. PREMIER ETAGE

L'appartement dénommé « C1.1 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, une salle-de-bain, une chambre 1, une chambre 2, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt dixmillièmes (120/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent dix-neuf dixmillièmes (419/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC C » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0046

L'appartement dénommé « C1.2 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, une salle-de-douche avec water-closet, une chambre 1 avec sa salle-de-bain, une chambre 2, une chambre 3, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante dixmillièmes (140/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent nonante-quatre dixmillièmes (494/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC C » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0047

L'appartement dénommé « C1.3 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle-de-bain avec douche, une chambre 1, une chambre 2 ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent onze dixmillièmes (111/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et trois cent quatre-vingt-six dixmillièmes (386/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC C » ;

c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0048

L'appartement dénommé « C1.4 » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle-de-bain avec douche, une chambre 1, une chambre 2 ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent onze dixmillièmes (111/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et trois cent quatre-vingt-six dixmillièmes (386/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC C » ;

c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0049

L'appartement dénommé « C1.5 » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec sa salle-de-douche, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-sept dixmillièmes (127/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent quarante-quatre dixmillièmes (444/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC C » ;

c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0050

L'appartement dénommé « C1.6 » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une salle-de-douche, un water-closet, une salle-de-bain avec water-closet, une chambre 1, une chambre 2, une chambre 3, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-sept dixmillièmes (137/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent septante-six dixmillièmes (476/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC C » ;

c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0051

3.4. DEUXIEME ETAGE

L'appartement dénommé « C2.1 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, une salle-de-bain, une chambre 1, une chambre 2, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-six dixmillièmes (126/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent quarante dixmillièmes (440/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC C » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0052

L'appartement dénommé « C2.2 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec sa salle-de-bain, une chambre 2, une chambre 3, un water-closet, une salle-de-douche avec water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-sept dixmillièmes (147/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et cinq cent dix-sept dixmillièmes (517/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC C » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0053

L'appartement dénommé « C2.3 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle-de-bain avec douche, une chambre 1, une chambre 2 ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent seize dixmillièmes (116/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent six dixmillièmes (406/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC C » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0054

L'appartement dénommé « C2.4 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle-de-bain avec douche, une chambre 1, une chambre 2;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent-seize dixmillièmes (116/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent six dixmillièmes (406/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC C » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0055

L'appartement dénommé « C2.5 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1 avec sa salle-de-douche, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-et-un dixmillièmes (141/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent nonante-trois dixmillièmes (493/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC C » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0056

L'appartement dénommé « C2.6 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, une chambre 1, une chambre 2, un water-closet, une salle-de-douche, une salle-de-bain, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-sept dixmillièmes (127/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et quatre cent quarante-cinq dixmillièmes (445/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC C » ;
- c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0057

3.5. PENTHOUSES

L'appartement dénommé « C3.1 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un water-closet, une salle-de-

douche, une chambre 1 avec sa salle-de-bain et douche, une chambre 2, une chambre 3 ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent six dixmillièmes (206/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et sept cent vingt-six dixmillièmes (726/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC C » ;

c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien ;

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0058

L'appartement dénommé « C3.2 » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive un hall d'entrée avec sa porte, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, une salle-de-douche, un water-closet, une chambre 1 avec sa salle-de-bain et douche, une chambre 2, une chambre 3 ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent douze dixmillièmes (212/10.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain, et sept cent trente-neuf dixmillièmes (739/10.000èmes) dans les parties communes du « BLOC C » ;

c) en jouissance privative et exclusive : une terrasse, à charge d'entretien.

Numéro d'identifiant parcellaire : H562G84P0059

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant. Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble. Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

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

quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- 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. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « PARKINGS BC »

1. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES SPÉCIALES

SOUS-SOL

L'aire de manœuvre pour véhicules et sa rampe d'accès.

**2. DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS AFFECTÉS À L'USAGE DE TOUS
LES COPROPRIÉTAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX -
DÉTERMINATION DE LEUR CARACTÈRE PRIVATIF OU COMMUN**

Les parties communes comprennent :

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

2. Gros murs

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

6. Murs (revêtements et enduits)

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

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

9. Escalier

L'escalier est commun mais les propriétaires du rez-de-chaussée pourront cependant invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

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

10. Canalisations - Raccordements généraux

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

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

11. Électricité - Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, l'ascenseur et sa machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, le local poubelles, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

12. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; en sous-sol, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

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

13. Ascenseur

L'ascenseur est un élément commun. Il constitue un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des éventuels lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun, à l'exclusion des charges d'entretien s'ils n'ont pas l'usage objectif de cet ascenseur.

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

14. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

15. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

3. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DÉTERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENT À CHAQUE PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport motivé ci-joint.

SOUS-SOL

Les emplacements de parking numérotés « BC1 » à « BC62 »,
comprenant chacun :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses lignes au sol ;
- b) en copropriété et indivision forcée :

NUMERO DE PARKING	QUOTITES DANS L'INDIVISION	QUOTITES DANS L'INDIVISION	IDENTIFIANT PARCELLAIRE
-------------------	----------------------------	----------------------------	-------------------------

	PRINCIPALE */10.000èmes	« PARKINGS BC » */10.000èmes	
BC1	14	160	H562G84P0155
BC2	14	160	H562G84P0156
BC3	14	160	H562G84P0157
BC4	14	160	H562G84P0158
BC5	14	160	H562G84P0159
BC6	14	160	H562G84P0160
BC7	18	211	H562G84P0161
BC8	18	211	H562G84P0162
BC9	14	160	H562G84P0163
BC10	14	160	H562G84P0164
BC11	14	160	H562G84P0165
BC12	14	160	H562G84P0166
BC13	14	160	H562G84P0167
BC14	14	160	H562G84P0168
BC15	14	160	H562G84P0169
BC16	14	160	H562G84P0170
BC17	14	160	H562G84P0171
BC18	14	160	H562G84P0172
BC19	14	160	H562G84P0173
BC20	14	160	H562G84P0174
BC21	14	160	H562G84P0175
BC22	14	160	H562G84P0176
BC23	14	160	H562G84P0177
BC24	14	160	H562G84P0178
BC25	18	211	H562G84P0179
BC26	14	160	H562G84P0180
BC27	14	160	H562G84P0181
BC28	14	160	H562G84P0182
BC29	14	160	H562G84P0183
BC30	14	160	H562G84P0184
BC31	14	160	H562G84P0185
BC32	14	160	H562G84P0186
BC33	14	160	H562G84P0187
BC34	18	211	H562G84P0188
BC35	14	160	H562G84P0189
BC36	14	160	H562G84P0190
BC37	14	160	H562G84P0191
BC38	14	160	H562G84P0192
BC39	14	160	H562G84P0193

BC40	14	160	H562G84P0194
BC41	14	160	H562G84P0195
BC42	14	160	H562G84P0196
BC43	14	160	H562G84P0197
BC44	14	160	H562G84P0198
BC45	14	160	H562G84P0199
BC46	14	160	H562G84P0200
BC47	14	160	H562G84P0201
BC48	14	160	H562G84P0202
BC49	14	160	H562G84P0203
BC50	14	160	H562G84P0204
BC51	14	160	H562G84P0205
BC52	14	160	H562G84P0206
BC53	14	160	H562G84P0207
BC54	14	160	H562G84P0208
BC55	14	160	H562G84P0209
BC56	14	160	H562G84P0210
BC57	14	160	H562G84P0211
BC58	14	160	H562G84P0212
BC59	14	160	H562G84P0213
BC60	14	160	H562G84P0214
BC61	10	98	H562G84P0215
BC62	10	98	H562G84P0216

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant. Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble. Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

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

quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- 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. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

TITRE IV.- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE APPLICABLE A TOUTES LES ASSOCIATIONS (PRINCIPALE ET PARTIELLES)
--

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque

- copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes de chaque association,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
 - les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs des assemblées générales,
 - le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renou éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
 - la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de chaque association des copropriétaires.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

La portée générale de ce règlement qui s'applique, le cas échéant, à toutes les associations principale et partielles (4) disposant toutes de la personnalité juridique n'a pas pour conséquence que tous les droits et obligations sont applicables à toutes Les associations qui y figurent. Ainsi, toutes les dispositions relatives par exemple au chauffage central et à l'ascenseur ne seront pas applicables à l'association principale mais bien à l'association partielle du bâtiment qui en est pourvu.

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2.- Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire

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

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

Article 3.- Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

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

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit heures du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

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

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur. Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Distribution intérieure des locaux

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

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est 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.

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne

pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic. En tout état de cause, aucune parabole ou antenne ne pourra être installée par un propriétaire sur les toitures ou les terrasses de l'immeuble. Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

h) Œuvres d'art

Par les présentes, les copropriétaires donnent leur accord expresse au Promoteur afin d'installer dans les parties communes du complexe immobilier « TREE » toute œuvre d'art. Ces œuvres d'art ne seront en aucun cas considérées comme éléments communs et resteront la propriété exclusive du Promoteur, qui pourra à tout moment les enlever, sans devoir obtenir l'accord préalable des copropriétaires et/ou du syndic.

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de

l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue (sous réserve de ce qui est stipulé ci-dessous au point d), avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic. Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent 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 terrasses, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques. En cas de mise en location et de mise en vente, l'annonce sera placée sur une potence à front de voirie.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

Afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble le remplacement et/ou les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété concernée et constituent dès lors une charge commune.

Le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si les propriétaires et/ou occupants veulent mettre des tentes solaires, des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront de la teinte grise et du modèle à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. La doublure des stores et des tentures sera quant à elle de la teinte blanche.

c) Terrasses et balcons

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

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir cette terrasse. Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

d) Jardins à usage privatif

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs d'une terrasse ou d'un balcon et perpétuels du jardin ont été attribuées à

l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin, lesquels ne pourront toutefois être des meubles en plastique, et barbecues - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Il est expressément précisé que :

- l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association principale des copropriétaires ;
- l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires du bâtiment concerné ;
- le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

e) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble, hormis lorsqu'un lot est à vendre et sous réserve de ce qui est stipulé ci-dessous sous le point a) de l'article 4.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages sauf si un lot est mis en location.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les noms et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

f) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder

son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

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

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

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

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

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

g) Caves

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble dont dépend l'indivision partielle ; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif de cet immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

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

h) Emplacements de parking

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble dont dépend l'indivision partielle, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers les parkings et l'aire de manœuvre l'échappement libre, la combustion

d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des emplacements de parking doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

i) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage, à l'exception d'animaux exotiques.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve.

Article 5.- Interdictions

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 6.- Transformations

a) Modifications des parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent

être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

Les modifications à la façade (jusqu'au seuil entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage) ou à la structure du rez-de-chaussée ne nécessiteront pas l'accord des propriétaires des étages mais ne pourront se faire que moyennant le respect des prescriptions urbanistiques édictées par les pouvoirs publics. En cas de percement de gros mur de refend ou modification de l'ossature du bien, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance d'un architecte délégué par le ou les copropriétaires concernés. Ces travaux et les honoraires y afférents seront payés par le ou les copropriétaires qui les aura sollicités. Ils ne pourront être effectués qu'à la condition de respecter les règles techniques et de ne pas compromettre la solidité du bien.

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou

de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 8.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 9.- Réparations urgentes

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

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

Article 10.- Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts

des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté. A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du 1^{er} juillet au 31 août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

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

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le

syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est 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 a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Le propriétaire qui escompte réaliser des travaux dans l'immeuble en utilisant les communs sera tenu d'en aviser le syndic au plus tard dans les trois jours qui précèdent le début des travaux.

Article 12.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers.

Article 13.- Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété.

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins au rez-de-chaussée doivent rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à la totalité des jardins affectés en jouissance privative.

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1. charges communes générales de l'ensemble du complexe

immobilier qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes faisant parties de l'indivision principale fixées dans le rapport motivé qui restera ci-annexé.

2. charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes de l'association partielle dont ils dépendent. Elles sont fixées dans le rapport motivé qui restera ci-annexé.
3. charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires de chacune des quatre associations partielles en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges. Elles sont fixées dans le rapport motivé qui restera ci-annexé.

Sont considérées comme **charges communes générales** :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires de l'association principale ou d'une association partielle ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien du complexe immobilier ou de l'immeuble ;
- b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes à l'une des associations utilisées par tous les copropriétaires ;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) l'entretien du jardin, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
- f) les indemnités dues par l'une des copropriétés ;
- g) les frais de reconstruction d'un immeuble détruit.

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

Sont considérées comme **charges communes particulières** :

- les dépenses relatives à l'entretien de l'ascenseur qui seront supportées par tous les copropriétaires à l'exception des propriétaires d'emplacement de parking ;
- les dépenses relatives au chauffage central qui seront supportées par tous les copropriétaires à l'exception de propriétaires d'emplacement de parking ;
- les dépenses relatives à l'entretien de la porte d'accès aux emplacements de parking et de l'aire de manœuvre sis en sous-sol, qui seront à charge des propriétaires d'un emplacement.

Premières charges communes

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

1. Le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.
2. Les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant.
3. Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties générales et spéciales du complexe immobilier TREE.

Article 15.- Chauffage

Chaque lot privatif dispose d'un compteur de gaz individuel servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

Article 16.- Eau

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants. Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier paragraphe relève d'un compteur spécifique. Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes. Chaque copropriétaire pourra procéder à la privatisation de ses compteurs.

Article 17.- Électricité

L'immeuble est pourvu d'un compteur pour l'éclairage des parties communes.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de

même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 18.- Impôts

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

Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

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

Article 20.- Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Article 21.- Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes. Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de

modifications apportées à l'immeuble.

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

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

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

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

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

Article 22.- Cession d'un lot

Les droits et obligations qui suivent sont applicables simultanément pour l'association principale et pour chaque association partielle.

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

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 avant la date certaine du

transfert de 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 de deux dernières années;

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

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

b) Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire. A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires 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.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif :

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.

On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais d'éclairage des parties communes, les frais de gérance.

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° 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) Décomptes

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la

rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 23.- Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété concernée, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble. Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif. Toutefois, il est loisible à la comparante de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 24.- Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale de l'association principale ou de l'association partielle à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Cette assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Article 25.- Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes générales ou particulières au syndic de l'association des copropriétaires concernée dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic. Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de mars 2013.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

indemnité de base multiplié par index nouveau

index de départ.

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

Un copropriétaire ne pourra en aucun cas invoquer la compensation résultant des décomptes de l'association principale et ceux de l'association partielle où se trouve son lot privatif.

Article 26.- Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

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

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

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

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

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

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

Article 27.- Comptes annuels du syndic

Les comptes de chaque association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée.

Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires concernée à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet. Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

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

Chaque assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Un commissaire ne peut exercer cette mission que dans une seule association des copropriétaires. Il ne peut dès lors l'exercer simultanément pour l'association principale et une association partielle. Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue.

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

SECTION 1.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 28.- Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise

L'association principale est dénommée « **ASSOCIATION PRINCIPALE DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE TREE** ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1180 Uccle, avenue des Pâturins. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Une première association partielle est dénommée « **ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES BLOC A** ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1180 Uccle, avenue des Pâturins. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Une première association partielle est dénommée « **ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES BLOC B** ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1180 Uccle, avenue des Pâturins. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Une première association partielle est dénommée « **ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES BLOC C** ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1180 Uccle, avenue des Pâturins. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Une première association partielle est dénommée « **ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES PARKINGS BC** ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1180 Uccle, avenue des Pâturins. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Article 29.- Personnalité juridique - Composition

Chaque association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 30.- Dissolution - Liquidation**a) Dissolution**

Une association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin pour les parties du bloc concerné. En conséquence, l'association principale ne sera dissoute que si l'indivision forcée de toutes les associations partielles a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'association principale ne pourra être dissoute qu'après la dissolution de toutes les associations partielles.

En outre, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

b) Liquidation

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

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet. En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

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

Article 32.- Objet

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

Article 33.- Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

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

Article 34.- Actions en justice - Frais

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

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

SECTION 2.- ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

Article 35.- Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants:

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

Article 36.- Composition

Chaque assemblée générale se compose de tous les copropriétaires concernés quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

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.

Article 37.- Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée

générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

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

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.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Article 38.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la première quinzaine du mois à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 39.- Convocations

a) Principes

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** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

Tout **copropriétaire** peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le

délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

b) Délais

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

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

c) Adresse de convocation

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

d) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation

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

Article 40.- Ordre du jour

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

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires 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. 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.

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les

points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

La première assemblée sera convoquée par le comparant ou par le syndic désigné par lui dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble auront fait l'objet d'une entrée en jouissance.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

Article 41.- Constitution de l'assemblée

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

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

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

Article 43.- Délibérations

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

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

représentés.

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

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.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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 au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

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, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

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

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

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

c) de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;

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

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

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

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

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

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

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

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

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.

d) Considérations pratiques

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

étant soumises au vote.

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

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

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

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'**abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

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

e) Vote par écrit

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.

f) Procès-verbaux - Consultation

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

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires. Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

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

Article 44.- Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3, 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 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.

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.

b) Par un copropriétaire

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

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

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

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

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

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association 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.

- 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 charge de l'association des copropriétaires.

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

c) Par un occupant

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

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

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

Article 45.- Opposabilité - Information

Les décisions de l'assemblée générale s'imposent à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur ou dans l'immeuble dont il est copropriétaire ou occupant.

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété

et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

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

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 46.- Nomination

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

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

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

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

Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

Article 48.- Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée 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 ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic. Lorsque cet extrait concerne l'association principale, il est affiché à la diligence de son syndic dans tous les immeubles des associations partielles.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Article 49.- Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 50.- Pouvoirs

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

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;
- 3° d'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 ;

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

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

6° de communiquer à toute personne occupant 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 ;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion 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 actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété;

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

9° de 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 et, notamment, par un site Internet.

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

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13° de 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 susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic 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 ;

14° de 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 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16° de 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'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

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

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

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

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - ascenseur - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

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

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

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

Article 51.- Rémunération

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

En cas de mandat rémunéré, les honoraires, émoluments ou frais administratifs récurrents du syndic seront exprimés en euros et seront répartis en montant égaux par lot.

Article 52.- Démission - Fin de sa mission

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

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

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 53.- Conseil de copropriété

Dans chaque association disposant de la personnalité juridique de plus de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

Ce conseil de copropriété est exclusivement composé de copropriétaires nommés par chaque assemblée générale à la majorité absolue.

Chaque conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé ; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci ;
- d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 54.- Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic de chaque association qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de

leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

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

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

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

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

8. L'assemblée générale de l'association principale peut décider de souscrire une assurance globale pour tous les risques concernant directement ou indirectement le complexe immobilier, visés notamment à l'article qui suit.

Article 55.- Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de chaque association des copropriétaires:

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

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

frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

3° Assurance du personnel salarié

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

4° Assurance responsabilité civile du syndic

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

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 56.- Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 57.- Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

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

librement.

Article 58.- Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

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

Article 59.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :
« *L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier.* ».

Article 60.- Franchises

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

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

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

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

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

Article 61.- Sinistres - Procédures et indemnités

1.- Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2.- Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

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

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

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

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de

paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 62.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.

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

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

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

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

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en

bloc ;

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

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

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

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

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

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

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

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme

s'ils avaient voté cette dernière.

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

Le prix sera payé au comptant.

CHAPITRE IX.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 63.- Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Article 64.- Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires dont il dépend, 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 à laquelle le copropriétaire fait cette demande.

TITRE V.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun et au respect des parties communes, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 2.- Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix

des copropriétaires présents ou représentés.
Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Article 3.- Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

1. en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;
2. en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article 4.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale concernée, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale,

en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Tout litige entre les associations partielles sera, dans le cadre d'une conciliation, porté devant le syndic de l'association principale.

Article 5.- Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;
- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et cætera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritrus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, *ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Article 6.- Terrasses

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin et barbecues;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et cætera, ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et cætera, ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur ;

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 7.- Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

c) Locaux vide-ordures

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour

qu'elles fassent de même.

PROCURATION POUR VENDRE

En vertu de la procuration figurant dans l'acte de renonciation à accession reçu par le Notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles, le 5 avril 2017, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 18 du même mois sous la formalité 49-T-18/04/2017-05921, la société privée à responsabilité limitée « EAGLESTONE MANAGEMENT », représentée comme dit-ci avant, faisant usage de son pouvoir de substitution prévu dans la procuration précitée, déclare constituer comme mandataire avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément :

- 1) Benoit Galoux, né le 3 novembre 1980 à Uccle (NN 80.11.03.249-60), domicilié à Rixensart, rue de la Bossette, 23.
- 2) Tout collaborateur/collaboratrice du Notaire Gérard INDEKEU/Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR à Bruxelles.

A qui elles donnent pouvoir de pour elles et en leur noms :

Vendre tout ou partie de l'immeuble prédécrit.

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

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

Faire dresser tout cahier des charges ; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption, modifier l'acte de base ;

Etablir tout droit réel ou toute servitude au profit de sociétés distributrices.

Etablir et signer toute demande de tous permis de lotir, lotissement, mesurage, établissement de tous plans, demande de tous permis, de bâtir et de tous certificats d'urbanisme ; demander toute division de biens et règlement de tous frais y relatifs ; faire toute notification de toute vente aux locataires et occupants afin de permettre d'exercer leur

droit de préemption ou de cession de leur droit de préemption éventuel, faire toutes notifications aux locataires ou occupants afin de leur permettre d'exercer leur droit de préférence qui leur aurait été accordé conventionnellement ;

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

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

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières ;

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

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

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

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

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

TABLE DES MATIERES

EXPOSÉ PRÉALABLE	
-------------------------------	--

TITRE I.- ECONOMIE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER TREE	p. 27
TITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES DE L'ENSEMBLE DU COMPLEXE IMMOBILIER TREE	p. 29
Partie I : Indivision principale	p. 29
Partie II : Indivision partielle « BLOC A »	p. 30
Partie III : Indivision partielle « BLOC B »	p. 33
Partie IV : Indivision partielle « BLOC C »	p. 37
Partie V : Indivision partielle « PARKINGS BC »	p. 40
TITRE III.- ACTE DE BASE	p. 40
ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PRINCIPALE DENOMMEE « ASSOCIATION PRINCIPALE DES COPROPRIETAIRES « avenue des Pâturins à 1180 Uccle » »	p. 41
Chapitre I. description de l'ensemble immobilier - mise sous le régime de la copropriété forcée	p. 41
I. Description de l'ensemble immobilier	p. 41
II. Mise sous le régime de la copropriété forcée	p. 41
Chapitre II. Description des parties communes - Fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative	p. 42
1. Description des parties communes générales	p. 42
2. Fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative	p. 43
ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « BLOC A »	p. 44
1. Description des parties communes spéciales	p. 44
2. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux - Détermination de leur caractère privatif ou commun	p. 45
3. Description des parties privatives et détermination de la quote-part des parties communes afférent à chaque partie privative faisant partie de l'association partielle	p. 49
ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « BLOC B »	p. 59
1. Description des parties communes spéciales	p. 59
2. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux - Détermination de leur caractère privatif ou commun	p. 60

3. Description des parties privatives et détermination de la quote-part des parties communes afférent à chaque partie privative faisant partie de l'association partielle	p. 64
ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « BLOC B »	p. 73
1. Description des parties communes spéciales	p. 73
2. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux - Détermination de leur caractère privatif ou commun	p. 74
3. Description des parties privatives et détermination de la quote-part des parties communes afférent à chaque partie privative faisant partie de l'association partielle	p. 78
ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « PARKINGS BC »	p. 87
1. Description des parties communes spéciales	p. 87
2. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux - Détermination de leur caractère privatif ou commun	p. 87
3. Description des parties privatives et détermination de la quote-part des parties communes afférent à chaque partie privative faisant partie de l'association partielle	p. 89
TITRE IV.- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE APPLICABLE A TOUTES LES ASSOCIATIONS (PRINCIPALE ET PARTIELLES) ...	p. 93
Chapitre I.- Exposé général	p. 93
Chapitre II.- Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes	p. 94
Chapitre III.- Travaux, réparation et entretien	p. 102
Chapitre IV.- Charges communes	p. 105
Chapitre V.- Association des copropriétaires - Mode de convocation, fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires	p. 115
Section 1.- Association des copropriétaires	p. 115
Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires ...	p. 118
Chapitre VI.- Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic	p. 127

Chapitre VII.- Conseil de copropriété	p. 132
Chapitre VIII.- Assurances - Responsabilité - Dommages à l'immeuble	p. 132
Chapitre IX.- Dispositions générales	p. 139
TITRE V. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	p. 140

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au deuxième bureau de la conservation des Hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Dispositions transitoires

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les Comparants en leur domicile et/ou siège social susindiqué.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire certifie les noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile du comparant et plus précisément au vu de sa carte d'identité.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms et domicile des Comparants au vu de leur carte d'identité.

DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion des emplacements de parking et des caves situées au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le Notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le Notaire

soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

PROJET

Les Comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles.

Date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les Comparants ont signé avec nous, Notaire.

(suivent les signatures)

POUR EXPEDITION CONFORME