

" Olivier Waterkeyn Notaire "
Société civile à forme de
société privée à responsabilité limitée
Numéro d'Entreprise 823.539.601.
109 chaussée de Bruxelles, 1410 Waterloo

Version 19 septembre

Répertoire:

GN/17.2121

Annexes :

:

**ASSOCIATION PRINCIPALE DES COPROPRIETAIRES
« « LES JARDINS DE L'ABBAYE »
ASSOCIATIONS PARTIELLES DES COPROPRIETAIRES
des RESIDENCE « LA BRASSERIE » (BLOC B) ET
RESIDENCE « LE CELLIER » (BLOC C) »
ayant son siège à
1190 FOREST Place Saint Denis n°56**

**STATUTS DE L'IMMEUBLE
ET
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

L'an deux mille onze.
Le dix neuf septembre.
A Waterloo, en l'étude.

Devant Nous, Maître **Olivier WATERKEYN**, Notaire à
Waterloo, à l'intervention de maître Gérard INDEKEU, notaire
associé à Bruxelles.

ONT COMPARU :

MENTION LEGALE

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

EXPOSE PRELIMINAIRE - RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION - AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Lesquels nous ont préalablement exposé ce qui suit :

1/ est propriétaire du bien suivant :

Commune de Forest quatrième division :

Une parcelle de terrain sise à front de la chaussée de Neerstalle et de place Saint-Denis, cadastrée section D numéro

165W pour une superficie de vingt trois ares dix huit centiares.

3/ Les Parties souhaitent collaborer en vue de la réalisation d'un projet immobilier sur le Terrain. Ce projet consiste d'une part en la construction de deux nouveaux immeubles à appartements et commerce avec parkings sur le Terrain (ci-après les « **Blocs B et C** ») et d'autre part à la promotion des Blocs B et C.

4/ Renonciation au droit d'accession - constitution d'un droit de superficie - autorisation de construire

renonce au droit d'accession lui revenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code Civil sur les constructions, aménagements et plantations qui seront érigées par la pour son compte sur les biens prédécrits en manière telle que les constructions avec tous leurs accessoires restent la propriété exclusive de la dite

Les comparants déclarent, en outre nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :

Le terrain décrit ci-avant (**sous déduction de la partie qui sera rattachée ultérieurement au bloc A et dont question ci-après**) et les futures constructions ci-après décrites sont placés sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

L'immeuble dans sa globalité comprend au moins vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves, garages et parkings, ceci implique 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 d'une association principale dénommée « **LES JARDINS DE L'ABBAYE** » et de deux associations partielles **disposant de la personnalité juridique**, dénommées **RESIDENCE LA BRASSERIE (BLOC B) et RESIDENCE LE CELLIER (BLOC C)**, 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 comprenant toutes les copropriétés. Elle dispose en conséquence d'une compétence résiduaire.

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

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur de l'association principale et des 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 des immeubles et de régler les détails de la vie en commun.

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

1.- un plan reprenant un plan d'implantation de l'association principale et de chaque association partielle.

2.- Les permis dont question ci-avant

3.- Les plans de l'immeuble savoir :

- Bloc « B » - coupes AA'-BB' : plan numéro PU B07
 - Bloc « B » - coupes CC'-DD' : plan numéro PU B08
 - Bloc « B » - Façades avant - arrière : plan numéro PU B06
 - Bloc « B » - Plan sous-sol : plan numéro PU B01
 - Bloc « B » - Rez de chaussée : plan numéro PU B02
 - Bloc « B » - 1^{er} étage : plan numéro PU B03 ;
 - Bloc « B » - 2^{ème} étage (Appartements Duplex) : plan numéro PU B04 ;
 - Bloc « B » - Mezzanines : plan numéro PU B 05 ;
 - Bloc « C » - Façades avant - arrière : plan numéro PU C07 ;
 - Bloc « C » - Coupes : plan numéro PU C08 ;
 - Bloc « C » - Plan Sous-sol : plan numéro PU C01 ;
 - Bloc « C » - Plan Rez de chaussée : plan numéro PU C02 ;
 - Bloc « C » - Plan 1^{er} Etage : plan numéro PU C03;
 - Bloc « C » - Plan 2^e Etage : plan numéro PU C04 ;
 - Bloc « C » - Plan 3^e Etage : plan numéro PU C05 ;
 - Bloc « C » - Plan Grenier : plan numéro PU C06 ;
- un tableau des quotes-parts de copropriété et des charges communes pour chacune des associations établi sur base d'un rapport motivé dressé par l'ATELIER des ARCHITECTES ASSOCIES SPRL rue de Neerpède 861 à 107 Bruxelles le *, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte;

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

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.- Les parties communes de l'indivision principale (fond servant) sont grevées des servitudes suivantes :

- au profit de chaque indivision partielle (fond dominant) :

1° les servitudes de passage de toutes canalisations ou conduits desservant directement ou indirectement un ou plusieurs lots privatifs d'une indivision partielle.

2° 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.

3° les servitudes de surplomb des terrasses, balcons et gouttières au dessus des parties communes de l'indivision principale.

4° l'accès au **BLOC A** s'effectuera par le porche situé dans la **RESIDENCE LA BRASSERIE (BLOC B)** (servitude également à disposition des pompiers) comme repris au plan PUB02 ;

5° l'accès au parking en sous-sol de la **RESIDENCE LA BRASSERIE (BLOC B)** s'effectuera par la **RESIDENCE LE CELLIER (BLOC C)** comme repris au plan numéro PUC01 ;

6° les systèmes d'alarme incendie du bloc A seront apposés sur la façade de la **RESIDENCE LA BRASSERIE (BLOC B)** aux endroits imposés par les pompiers ;

7° des servitudes dont question ci-dessous ;

CONSTITUTION DE SERVITUDES

Commune de Forest quatrième division :

Un bâtiment industriel ancien situé entre la chaussée de Neerstalle et la Place Saint-Denis, érigé sur une parcelle de terrain, l'ensemble cadastré anciennement section D partie du numéro 160 M et actuellement numéro 160 P d'une superficie

selon cadastre et mesurage de deux ares quarante-cinq centiares.

Tel que ce bien est décrit sous lot A, sous liseré bleu au plan dressé par le Géomètre G. de Halloy de Waulsort, à Uccle, le vingt-trois février mil neuf cent nonante, lequel plan est demeuré annexé audit acte reçu par le Notaire Gérard DEBOUCHE, dont question ci-après.

Ce bien est dénommé BLOC A

Origine de propriété :

.....

1/ renoncé de commun accord au droit de superficie, précité, mais seulement en ce qu'il porte sur le bien ci-après décrit :

COMMUNE DE FOREST (quatrième division)

- Une parcelle de terrain avec ruines et bâtiments industriels, située entre la place Saint Denis, numéro 56, et la chaussée de Neerstalle, cadastrée ou l'ayant été section D, partie du numéro 160m d'une superficie d'après mesurage de dix ares soixante-huit centiares. Telle que cette parcelle est décrite sous lot I, entouré de rose au plan dressé par le Géomètre G. de Halloy de Waulsort, à Uccle, le vingt-trois février mil neuf cent nonante, lequel plan est demeuré annexé audit acte.

- convenu de maintenir le dit droit de superficie sur le surplus.

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 qui en assurera la présidence;

2) le premier syndic sera nommé en temps utile par la société SGTB ;

3) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt un mois après la première assemblée générale de toutes les associations.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

URBANISME - CODE BRUXELLOIS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le Notaire instrumentant a demandé par envoi recommandé du 24 mai 2011, à la commune

Forest, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de la commune de Forest, du 29 août 2011, est littéralement reproduite ci-après :

Le bien se trouve en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation définitivement approuvé par Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002.

Le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001, en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en noyau commercial (le long de la chaussée de Neerstalle).

Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 7/09/2009, a été prorogé jusqu'au 7/09/2011 et prorogé jusqu'au 7/09/2012 pour cause de force majeure (dépollution du site).

Il est expressément précisé que toute destination du bien sis chaussée de Neerstalle, 25/27/29/31/33/35 et place Saint-Denis, 56 - cadastré ou l'ayant été D nr 165W, autre que celle reprise ci-dessus (notamment celle de bureaux) doit faire l'objet d'une demande de modification d'affectation à la Commune, conformément au 5ème alinéa de l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 9 avril 2004 (Moniteur Belge du 26 mai 2004),

Les comparants déclarent avoir reçu une copie de cette lettre préalablement aux présentes.

Le propriétaire du terrain déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un autre permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le propriétaire du terrain déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien ait fait l'objet d'un arrêté royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et les sites, ni soumis à une servitude d'alignement.

Le Propriétaire certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le Terrain serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

Le Propriétaire déclare que le Terrain n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le Propriétaire déclare qu'à sa connaissance, le Terrain n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

La présente renonciation à l'accession est conclue sous la condition suspensive du non exercice des éventuels droits de préemptions légaux ou conventionnels.

GESTION DES SOLS POLLUES

Le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 9 juin 2011 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble objet du présent acte de base.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« ATTESTATION DU SOL

1. Identification de la parcelle

N° de commune 21384

Section: D

N° de parcelle : 21384_D_0165W_00000

Pas d'adresse connue pour cette parcelle

Superficie : 2273,78 m²

Classe de sensibilité : Zone habitat

2. Statut de la parcelle

La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 3.

Les informations détaillées relatives à cette parcelle ont déjà fait l'objet d'une procédure de validation.

3. Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol

Identification des titulaires de droits réels (Selon les informations communiquées par le service du cadastre).	
Nom	Adresse
Bureau CPI s.a.	Av. du Vert Chasseur 56 ,1180 Bruxelles

Activités à risque et autres évènements

L'IBGE dispose de l'historique suivant pour cette parcelle

Exploitant	Activité à risque	Année début	Année exploitation	Année fin
Belgian Sternal Oil	Dépôts de liquides inflammables	1929		1944
Belgian Sternal Oil	Dépôts de liquides inflammables	1933		1944
Belgian Sternal Oil	Dépôts de liquides inflammables	1950		1980

Evènement ayant pu engendrer une pollution du sol connus sur le site : non

Etudes réalisées et leurs conclusions :

L'IBGE dispose des études suivantes pour cette parcelle

Type étude	mois/année	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol(SOL/00022/2011)	11/2010	Pollution détectée
Etude détaillée(SOL/00022/2011)	11/2010	Pollution délimitée
Etude de risque(SOL/00022/2011)	03/2011	Risques tolérables
Restrictions d'usage	03/2011	interdiction de potager excavation uniquement avec projet d'assainissement interdiction de cave interdiction de tuyauterie d'eau potable interdiction de captage d'eau

Nature et titulaires des 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 sur la parcelle en question.

Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions d'usage et les mesures de suivi imposées par l'IBGE (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en oeuvre. 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 un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par l'IBGE.

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée si la parcelle susmentionnée fait l'objet

- de l'implantation d'une nouvelle activité à risque, et ce à charge du demandeur du permis d'environnement (art. 13*3)
- d'une découverte de pollution lors d'une excavation du sol, et ce à charge de la personne qui exécute ces travaux ou pour le compte de laquelle les travaux sont réalisés (art. 13*6)

- d'un incident ou accident ayant pollué le sol, et ce à charge de l'auteur de cet événement (art. 13*7). »

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu, sous les réserves ci-avant.

- Comme dit ci-avant, C.P.I. a obtenu un permis d'environnement de classe IB n°315827 délivré par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'« **IBGE** ») le 14 juillet 2008, prolongé par décision du 24 septembre 2009 jusqu'au 17 juillet 2011. Le délai de mise en œuvre du permis d'environnement est cependant suspendu depuis le 21 octobre 2010 ; il ne recommencera à courir, pour un délai de 269 jours, qu'à dater de la constatation par l'IBGE de la bonne exécution

Il résulte d'une lettre adressée par l'IBGE en date du 14 juillet 2011 que l'expert en pollution du sol a conclu dans son rapport que les travaux ont été réalisés conformément au projet de mesures de suivi daté du 7 mars 2011 et aux conditions de l'IBGE émises dans son courrier du 19 mai 2011. Cette lettre conclut « nous vous informons que vous avez satisfait aux obligations incombant du fait de l'ordonnance précitée » .

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la 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.

MODIFICATIONS EVENTUELLES

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. de diviser ou regrouper les différents commerces et bureaux et, en cas de vente d'une partie des surfaces, chaque acte déterminera la superficie exacte vendue et le nombre de millièmes attribués à cette partie étant entendu que le total des quotités attribués à l'ensemble des surfaces divisées devra correspondre aux quotités initiales;

3. de transférer un ou plusieurs locaux d'un bureau,

commerce ou appartement à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des parties privatives non cédées telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés, de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privatifs.

4 - de modifier l'aspect esthétique du bâtiment avec des matériaux de même qualité et de même valeur, tout en restant conformes aux permis d'urbanisme.

5 - de diviser un lot privatif ou réunir en une seule des parties privatives séparées d'un même étage ou parties de celles-ci; de réunir des parties privatives d'étages différents mais se touchant par plancher et plafond pour en former des parties privatives en duplex qui seraient réunis par un ou plusieurs escaliers intérieurs. Dans ces deux derniers cas, les quotités indivises attachées à ces propriétés privatives réunies seront divisées, additionnées ou ventilées et additionnées ensuite.

6 - de créer de nouvelles parties privatives en modifiant des parties communes et de modifier les quotités attribuées en les diminuant pour les parties vendues ;

7 - le cas échéant, de transformer des emplacements pour voiture en garages fermés ; de modifier les emplacements de radiateur ainsi que l'installation électrique et les sanitaires.

8 - de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination. Dans ce cas, le nombre de quotités des ensembles privatifs modifiés devra être réajusté comme dit ci-après.

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, la dite comparante pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'elle jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun à condition que celles-ci ne modifient pas la valeur respective des lots.

Ces modifications ne pourront changer le total des quotes-parts dans les parties communes afférentes aux lots privatifs vendus, sauf à la baisse. 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.

Si les modifications entraînent le dépôt d'un permis d'urbanisme modificatif, la société anonyme Prospective devra avoir marqué préalablement son accord.

Un propriétaire pourra demander après la réception provisoire des parties privatives certaines modifications aux parties privatives qui l'intéressent, de diviser un lot privatif ou réunir en une seule des parties privatives séparées d'un même étage ou parties de celles-ci; de réunir des parties privatives d'étages différents mais se touchant par plancher et plafond pour en former des parties privatives en duplex qui seraient réunis par un ou plusieurs escaliers intérieurs. Dans ces deux derniers cas, les quotités indivises attachées à ces propriétés privatives réunies seront divisées, additionnées ou ventilées et additionnées ensuite ; de transformer des emplacements pour voiture en garages fermés. Ces modifications doivent être demandées par écrit au promoteur et, après la cession du dernier lot privatif, au syndic. Elles ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la construction, au bon voisinage, à la valeur respective des lots, et si l'état d'avancement des travaux le permet. Les travaux ci-dessus désignés feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation du promoteur et de l'architecte du bâtiment jusqu'à la cession du dernier lot privatif, et ensuite à l'assemblée générale des copropriétaires statuant soit à la majorité absolue soit à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés si ces travaux impliquent une modification de la destination du bien. L'assemblée générale pourra en outre décider de faire superviser ces travaux par un architecte. De manière générale, les honoraires éventuels de l'architecte afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers et les frais éventuels de modification des statuts seront supportés par l'acquéreur.

RESERVE DE MITOYENNETE

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

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

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

Mandats

a/Assemblées générales

Tout acquéreur, par le simple fait de la signature de son acte d'acquisition, donne mandat

de voter en ces lieu et place, lors de toutes assemblées générales qui décideraient la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans la mesure seulement :

- où cette modification ne concerne que les lots restant appartenir aux comparants;
- que les quotes-parts attribuées aux autres propriétaires restent inchangées ou soit diminuées;

b/Cession d'une partie du terrain

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

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

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

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

c) par le seul fait de la signature de son acte de vente,

tout acquéreur d'une partie privative de l'immeuble faisant
se confère mandat
à l'effet de le représenter à
tous actes de base modificatifs qu'il y aurait lieu d'établir
conformément au présent acte de base.

d) pouvoir

est habilitée
à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des
droits qu'ils se sont réservés en vertu des dispositions
reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du bien
était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces
actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra
valablement représenter l'association des copropriétaires afin
d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans
qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur
des hypothèques compétent.

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

c) cabine électrique

est habilitée à
poursuivre avec les régies ou société distributrice intéressée,
la mise au point d'un contrat de fourniture du courant
électrique de l'immeuble.

Ce contrat sera souscrit aux conditions d'usage soit par
la mise à disposition, soit par la vente, soit par la location
d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les installations
nécessaires à la distribution du courant.

Ce même principe sera d'application en cas d'installation
d'une cabine de détente de pression pour le gaz.

pourra en outre
créer au profit des organismes précites toute servitude qui
serait exigée en vue de l'inspection et l'entretien ou la
réparation des installations prémentionnées.

pourra agir au
nom des acquéreurs et signer tous actes notariés nécessaires en
vertu du mandat repris ci-dessus.

TITRE I.- ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PRINCIPALE DENOMMEE « LES JARDINS DE L'ABBAYE »

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

I. Description de l'ensemble immobilier

Commune de Forest quatrième division :

Un complexe immobilier composé de deux immeubles à
appartements et commerces avec parkings dénommés
respectivement « **Blocs B et C** » à construire sur la parcelle
de terrain sise à front de la chaussée de Neerstalle et de

place Saint-Denis, cadastrée section D numéro 165W pour une superficie de vingt trois ares dix huit centiares, sous déduction de la partie de terrain reprise sous les lettres A BC et D et teinte verte au plan d'implantation ci-joint, cette parcelle étant destinée à être rattachée comme parties communes et privatives au bloc A qui fera l'objet d'un acte de base prochainement.

II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Les comparants déclarent vouloir placer les biens 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 dix mille/dixmillièmes (10.000/10.000) indivis 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 AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Les parties privatives sont décrites dans les actes de base de chaque association partielle.

§ 1 - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

L'ensemble du complexe immobilier comprenant 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.

§ 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 comme repris ci-après dans l'acte de base de chaque association partielle.

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 d'un 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 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.

**TITRE II.- ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE RESIDENCE
« LA BRASSERIE » (BLOC B)**

SECTION 1. GENERALITES

Ce bien comprend:

- a) Une zone destinée à la bâtisse
- b) Une zone de recul
- c) Une zone de cours et jardin.

SECTION 2 - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES ET
FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A
CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Les parties communes et privatives de l'immeuble érigé sur les biens est par zones destinées à la bâtisse et aux cours et jardin sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

AU NIVEAU DU SOUS-SOL.

On y remarque :

- Des parties communes:

La rampe d'accès pour véhicules, le local poubelles, le local entretien, l'accès piéton et les escaliers extérieurs, un local compteur, du côté gauche : un sas d'accès à la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, à la cage d'escalier avec les escaliers et au local vélo ; du côté droit : un sas d'accès à la cage ascenseur avec l'ascenseur, à la cage d'escalier avec les escaliers et à un local vélo ; un sas d'accès à des caves et aux locaux pour les compteurs gaz et électricité ; un local de service équipé d'un broyeur.

- Des parties privatives :

A- **14 CAVES NUMEROTEES DE 1 A 14 INCLUS,**

Comprenant chacune respectivement :

a) En propriété privative et exclusive : le local proprement dit, avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

- Pour les **caves 01, 04, 05, 06, 07, et 08** : **cinq/dixmillièmes (5/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE » (BLOC B)** et deux/dixmillièmes (2/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain ;

- Pour la **cave 02** : cinq/dixmillièmes (5/10.000) indivis des parties communes spéciale de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE » (BLOC B)** et trois/dixmillièmes 3/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain ;

- Pour les **caves 03, 09, 10, 11 et 14** : **quatre/dixmillièmes (4/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE » (BLOC B)** et deux/dixmillièmes (2/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain ;

- Pour la **cave 012 : trois/dixmillièmes (3/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et un/dixmillièmes (1/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain ;
- Pour la **cave 013 : trois/dixmillièmes (3/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et deux/dixmillièmes (2/10.000) des parties commune de l'association principale, dont le terrain

B - 23 EMPLACEMENTS DE PARKING NUMEROTES DE 1 A 23.

Comprenant respectivement:

- a) En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro.
- b) En copropriété et indivision forcée :
 - Pour les **emplacements 01, 02, 07 et 12 : vingt et un /dixmilllèmes (21/10.000)** des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et dix/dixmillièmes (10/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.
 - Pour les **emplacements 03, 04, 08, 09 et 11 : vingt /dixmillièmes (20/10.000)** des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et dix/dixmillièmes (10/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.
 - Pour les **emplacements 05 et 10 : dix neuf/dixmilllèmes (19/10.000)** des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et neuf/dixmillièmes (9/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.
 - Pour l'**emplacement 06 : dix huit/dixmillièmes (18/10.000)** des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et neuf/dixmillièmes (9/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.
 - Pour les **emplacements 16 et 17 : vingt deux /dixmillièmes (22/10.000)** des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et dix/dixmillièmes (10/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.
 - Pour les **emplacements 20, 21 et 22 : vingt deux /dixmillièmes (22/10.000)** des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et onze/dixmillièmes (11/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.
 - Pour les **emplacements 15, 19 et 23 : vingt trois /dixmillièmes (23/10.000)** des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et onze/dixmillièmes (11/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.
 - Pour l'**emplacement 13 : vingt cinq /dixmillièmes (25/10.000)** des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et douze/dixmillièmes (12/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

- Pour l'emplacement 18 : **trente-trois/dixmillièmes (33/10.000)** des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et seize/dixmillièmes (16/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.
Pour l'emplacement 14 : **trente-cinq /dixmillièmes (25/10.000)** des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et dix-sept/dixmillièmes (17/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE:

On y remarque :

- Des parties communes :

un passage couvert au centre du bâtiment, un local vélo ; à gauche : l'entrée, un sas la cage escalier avec les escaliers, un hall la cage ascenseur ; à droite : l'entrée, un sas la cage escalier avec les escaliers, un hall la cage ascenseur.

- Des parties privatives :

1- **L'APPARTEMENT St/0.1** situé à gauche de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, water-closet avec lave mains, séjour avec coin cuisine, réduit pour chaudière au gaz, hall de nuit, chambre un, salle de douche, rangement, water-closet, chambre deux avec salle de bains et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

b) en copropriété et indivision forcée : **sept cent trente neuf/dixmillèmes (739/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et trois cent cinquante sept/dixmillièmes (357/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

2- **L'APPARTEMENT St/0.2** situé au centre gauche de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : entrée, séjour avec coin cuisine, réduit pour chaudière au gaz, hall de nuit, water-closet, une salle de bains, une chambre et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

b) en copropriété et indivision forcée : **quatre centtrente huit/dixmillèmes (438/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et deux cent douze/dixmillièmes (212/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

3- **L'APPARTEMENT St/0.3** situé au centre droit et à l'arrière de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, séjour avec coin cuisine, réduit pour chaudière au gaz, water-closet avec lave mains, une chambre avec salle de bains et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

b) en copropriété et indivision forcée : **cinq cent soixante/dixmillèmes (560/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et

deux cent septante et un/dixmillièmes (271/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

4- **L'APPARTEMENT St/0.4** situé à droite de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, water-closet avec lave mains, séjour avec coin cuisine, réduit pour chaudière au gaz, hall de nuit, salle de bains, water-closet, chambre un, chambre deux et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

b) en copropriété et indivision forcée: **six cent soixante sept/dixmillièmes (667/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et trois cent vingt trois/dixmillièmes (323/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

5- **L'APPARTEMENT St/0.5** situé au centre droit et à l'avant de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: hall d'entrée, water-closet avec lave mains, séjour avec coin cuisine, une chambre avec salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée: **trois cent trente deux/dixmillièmes (332/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et cent soixante/dixmillièmes (160/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

AU NIVEAU DU REZ+1

On y remarque :

- Des parties communes :

un passage couvert au centre du bâtiment ; à gauche : un hall, la cage escalier avec les escaliers, la cage ascenseur ; à droite : un hall, un sas, la cage escalier avec les escaliers, la cage ascenseur.

- Des parties privatives :

1- **L'APPARTEMENT St/1.1** situé à gauche de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, water-closet avec lave mains, séjour avec coin cuisine, réduit pour chaudière au gaz, hall de nuit, chambre un, salle de douche, rangement, water-closet, chambre deux avec salle de bains et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

b) en copropriété et indivision forcée: **six cent quatre/dixmillièmes (604/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et deux cent nonante deux/dixmillièmes (292/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

2- **L'APPARTEMENT St/1.2** situé au centre gauche de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, water-closet avec lave mains, séjour avec coin cuisine, réduit

pour chaudière au gaz, chambre un, salle de douche, chambre deux avec salle de bains et water-closet ainsi que la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

b) en copropriété et indivision forcée: **cinq cent trente sept/dixmillièmes (537/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et deux cent cinquante neuf/dixmillièmes (259/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

3- **L'APPARTEMENT St/1.3** situé au centre droit de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, water-closet avec lave mains, séjour avec coin cuisine, réduit pour chaudière au gaz, hall de nuit, chambre un, salle de douche, water-closet, chambre deux avec salle de douche et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

b) en copropriété et indivision forcée: **six cent trois/dixmillièmes (603/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et deux cent nonante et un/dixmillièmes (291/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

4- **L'APPARTEMENT St/1.4** situé à droite de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: entrée, vestiaire, water-closet avec lave mains, séjour avec coin cuisine, réduit pour chaudière au gaz, hall de nuit, water-closet, salle de bains, chambre un, chambre deux et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

b) en copropriété et indivision forcée: **cinq cent quarante et un/dixmillièmes (541/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et deux cent soixante deux/dixmillièmes (262/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

5- **L'APPARTEMENT (studio) St/1.5** situé au centre droit et à l'avant de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: hall d'entrée, water-closet avec lave mains, salle de douche, séjour avec coin cuisine et mezzanine.

b) en copropriété et indivision forcée: **deux cent cinquante deux/dixmillièmes (252/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et cent vingt deux/dixmillièmes (122/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

AU NIVEAU DU REZ+2

On y remarque :

- Des parties communes :

A gauche : un hall, la cage escalier avec les escaliers, la cage ascenseur ; à droite : un hall, un sas ,la cage escalier avec les escaliers, la cage ascenseur.

- Des parties privatives :

1- **L'APPARTEMENT (duplex) St/2.1** situé à gauche de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: le niveau inférieur du duplex : un hall d'entrée, water-closet avec lave mains, séjour avec coin cuisine et mezzanine, réduit pour chaudière au gaz, hall de nuit, chambre un, salle de douche, rangement, water-closet, chambre deux avec salle de bains et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

b) en copropriété et indivision forcée: pour l'ensemble du duplex **neuf cent trente six/dixmillièmes (936/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE » (BLOC B)** et quatre cent cinquante deux/dixmillièmes (452/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

2- **L'APPARTEMENT (duplex) St/2.2** situé au centre gauche de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: le niveau inférieur du duplex : un hall d'entrée, water-closet avec lave mains, séjour avec coin cuisine et mezzanine, réduit pour chaudière au gaz, hall de nuit, salle de bains, chambre un, water-closet, salle de douche, chambre deux et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

b) en copropriété et indivision forcée: pour l'ensemble du duplex **huit cent septane huit/dixmillièmes (878/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE » (BLOC B)** et quatre cent vingt cinq/dixmillièmes (425/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

3- **L'APPARTEMENT (duplex) St/2.3** situé au centre droit de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: le niveau inférieur du duplex : un hall d'entrée, water-closet avec lave mains, séjour avec coin cuisine et mezzanine, réduit pour chaudière au gaz, hall de nuit, salle de bains, chambre un, water-closet, chambre deux avec salle de douche et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

b) en copropriété et indivision forcée: pour l'ensemble du duplex **neuf cent vingt trois/dixmillièmes (923/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE » (BLOC B)** et quatre cent quarante sept/dixmillièmes (447/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

4- **L'APPARTEMENT (duplex) St/2.4** situé à droite de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: le niveau inférieur du duplex : entrée, vestiaire, water-closet avec lave mains, séjour avec coin cuisine et mezzanine, réduit pour chaudière au gaz, hall de nuit, water-closet, salle de bains, chambre un, chambre deux et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

b) en copropriété et indivision forcée: pour l'ensemble du duplex **huit cent septante six/dixmillièmes (876/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et quatre cent vingt cinq/dixmillièmes (425/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

5- **L'APPARTEMENT (studio) St/2.5** situé au centre droit et à l'avant de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: hall d'entrée, water-closet avec lave mains, salle de douche, séjour avec coin cuisine et mezzanine.

b) en copropriété et indivision forcée: **deux cent quatre vingt six/dixmillièmes (286/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et cent trente neuf /dixmillièmes (139/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

6- **L'APPARTEMENT (studio) St/2.6** situé au centre gauche et à l'avant de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: hall d'entrée, water-closet avec lave mains, salle de douche, séjour avec coin cuisine et mezzanine.

b) en copropriété et indivision forcée: **deux cent cinquante sept/dixmillièmes (257/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et cent vingt cinq/dixmillièmes (125/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

AU NIVEAU MEZZANINE

On y remarque :

- des parties communes :

les cheminées, aéras et autres gaines, la toiture.

- des parties privatives

1- **L'APPARTEMENT (duplex) St/2.1** situé à gauche de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: le niveau supérieur du duplex : un séjour en mezzanine, un hall, une douche et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

b) en copropriété et indivision forcée: le nombre de dixmillièmes indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE »(BLOC B)** et des parties communes de l'association principale, dont le terrain indiqué ci-avant.

2- **L'APPARTEMENT (duplex) St/2.2** situé au centre gauche de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: le niveau supérieur du duplex : un séjour en mezzanine, une chambre, un hall de nuit, une douche, un water-closet, un grenier et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

b) en copropriété et indivision forcée: le nombre de dixmillièmes indivis des parties communes spéciales de la

RESIDENCE « LA BRASSERIE » (BLOC B) et des parties communes de l'association principale, dont le terrain indiqué ci-avant.

3- **L'APPARTEMENT (duplex) St/2.3** situé au centre droit de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: le niveau supérieur du duplex : un séjour en mezzanine, une chambre, un hall, un water-closet, une douche, un grenier et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

b) en copropriété et indivision forcée: le nombre de dixmillièmes indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE » (BLOC B)** et des parties communes de l'association principale, dont le terrain indiqué ci-avant.

4- **L'APPARTEMENT (duplex) St/2.4** situé à droite de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: le niveau supérieur du duplex : un séjour en mezzanine, un hall, une douche et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

b) en copropriété et indivision forcée: le nombre de dixmillièmes indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE » (BLOC B)** et des parties communes de l'association principale, dont le terrain indiqué ci-avant.

5- **L'APPARTEMENT (studio) St/2.5** situé au centre droit et à l'avant de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: la mezzanine du studio.

b) en copropriété et indivision forcée: le nombre de dixmillièmes indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE » (BLOC B)** et des parties communes de l'association principale, dont le terrain indiqué ci-avant.

6- **L'APPARTEMENT (studio) St/2.6** situé au centre gauche et à l'avant de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: la mezzanine du studio.

b) en copropriété et indivision forcée: le nombre de dixmillièmes indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LA BRASSERIE » (BLOC B)** et des parties communes de l'association principale, dont le terrain indiqué ci-avant.

TITRE IV.- ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE RESIDENCE « LE CELLIER » (BLOC C)»

SECTION 1 – GENERALITES.

Ce bien comprend:

- a) Une zone destinée à la bâtisse
- b) Une zone de recul
- c) Une zone de cours et jardin.

SECTION 2 – DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES ET FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Les parties communes et privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse et aux cours et jardin sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

AU NIVEAU DU SOUS-SOL.

On y remarque :

- des parties communes:

Les rampes d'accès et aires de manœuvre pour véhicules, le local poubelles et de l'installation du système de sprinklage, du côté gauche : un sas d'accès à la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, à la cage d'escalier avec les escaliers et au local entretien, un local pour les compteurs ; du côté droit : un sas d'accès à la cage ascenseur avec l'ascenseur, à la cage d'escalier avec les escaliers et à un local entretien ; un local pour les compteurs gaz et électricité , un sas avec chambres de visite pour les pompes et les moteurs donnant accès à un local pour les compteurs ; un emplacement pour vélos et poussettes.

- des parties privatives :

A- **12 CAVES NUMEROTEES DE 1 A 12 INCLUS,**

Comprenant chacune respectivement:

a) En propriété privative et exclusive: le local proprement dit, avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

- Pour les **caves 05, 06 et 07** : **quatre/dixmillièmes (4/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER »(BLOC C)** et deux/dixmillièmes (2/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

- Pour la **cave 04** : **cinq/dixmillièmes (5/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER »(BLOC C)** et deux/dixmillièmes (2/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

- Pour la **cave 03** : **cinq/dixmillièmes (5/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER »(BLOC C)** et trois/dixmillièmes (3/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

- Pour les **caves 02, 08, 09, 10 et 12** : **six/dixmillièmes (6/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER »(BLOC C)** et trois/dixmillièmes (3/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

- Pour la **cave 11** : **sept/dixmillièmes (7/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER »(BLOC C)** et quatre/dixmillièmes (4/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

- Pour la **cave 01** : **huit/dixmillièmes (8/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER »(BLOC C)** et quatre/dixmillièmes (4/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

B - 17 EMPLACEMENTS DE PARKING, NUMEROTES DE 1 A 17.

Comprenant chacun respectivement:

Pour les **emplacements numéro 02 à 08 inclus** :

a) En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro.

b) En copropriété et indivision forcée:

dix neuf/dixmillièmes (19/10.000) des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER » (BLOC C)** et dix/dixmillièmes (10/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

Pour les **emplacements numéros 01 et 09** :

a) En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro.

b) En copropriété et indivision forcée:

vingt/dixmillièmes (20/10.000) des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER » (BLOC C)** et dix/dixmillièmes (10/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

Pour les **emplacements numéros 12, 15 et 16** :

a) En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro.

b) En copropriété et indivision forcée:

vingt et un/dixmillièmes (21/10.000) des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER » (BLOC C)** et onze/dixmillièmes (11/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

Pour les **emplacements numéros 13, 14 et 17** :

a) En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro.

b) En copropriété et indivision forcée:

vingt deux/dixmillièmes (22/10.000) des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER » (BLOC C)** et onze/dixmillièmes (11/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

Pour l'**emplacement numéro 10** :

a) En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro.

b) En copropriété et indivision forcée:

vingt neuf/dixmillièmes (29/10.000) des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER » (BLOC C)** et quinze/dixmillièmes (15/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

Pour l'**emplacement numéro 11** :

a) En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro.

b) En copropriété et indivision forcée:

trente deux/dixmillièmes (32/10.000) des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER »(BLOC C)»** et seize/dixmillièmes (16/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

On y remarque :

- Des Parties Communes :

A gauche : un sas d'entrée, un hall, la cage escalier avec les escaliers, la cage ascenseur, un local pour vélos et poussettes ;

A droite : un sas d'entrée, un hall, la cage escalier avec les escaliers, la cage ascenseur, un local pour vélos et poussettes.

- Des parties privatives :

- **Le commerce N/0.1** comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: la surface commerciale proprement dite avec ses portes et ses vitrine , ainsi que la jouissance privative de la partie de terrain reprise sous terrasse de sedum au plan PU C02.

b) en copropriété et indivision forcée: **mille huit cent septante neuf/dixmillièmes (1.879/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER »(BLOC C)»** et neuf cent septante/dixmillièmes (970/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

Cette surface commerciale peut être divisée par le comparant, en plusieurs commerces chaque acte de vente déterminant les quotités attachées aux parties divisées, le total devant correspondre aux 10/1000 attribués à l'ensemble.

AUX NIVEAUX REZ+1 +2 +3

On y remarque :

- Des Parties Communes :

A gauche : un hall, la cage escalier avec les escaliers, la cage ascenseur ; à droite : un hall, la cage escalier avec les escaliers, la cage ascenseur.

- Des parties privatives :

1- **LES APPARTEMENTS N/1.1,2.1,3.1** situés à gauche de l'immeuble et comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, water-closet avec lave mains, local pour chaudière au gaz, séjour avec coin cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de douche, chambre un, chambre deux avec salle de bains et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

b) en copropriété et indivision forcée:

pour **l'appartement N/1.1** : **cinq cent soixante cinq/dixmillièmes (565/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER »(BLOC C)»**et deux cent

nonane et un/dixmillièmes (291/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

pour **l'appartement N/2.1 : cinq cent soixante cinq/dixmillièmes (565/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER »(BLOC C)»** et deux cent nonane et un/dixmillièmes (291/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

pour **l'appartement N/3.1 : six cent nonante cinq/dixmillièmes (695/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER »(BLOC C)»** et trois cent cinquante neuf/dixmillièmes (359/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

2- **LES APPARTEMENTS N/1.2,2.2,3.2** situés au centre gauche de l'immeuble et comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, water-closet avec lave mains, séjour avec coin cuisine, réduit pour chaudière au gaz, hall de nuit, water-closet, chambre un avec salle de douche, chambre deux avec salle de bains et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

b) en copropriété et indivision forcée:

pour **l'appartement N/1.2 : cinq cent cinquante deux/dixmillièmes (552/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER »(BLOC C)»** et deux cent quatre vingt six/dixmillièmes (286/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

pour **l'appartement N/2.2 : cinq cent cinquante deux/dixmillièmes (552/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER »(BLOC C)»** et deux cent quatre vingt six/dixmillièmes (286/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

pour **l'appartement N/3.2 : six cent trente sept/dixmillièmes (637/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER »(BLOC C)»** et trois cent trente /dixmillièmes (330/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

3- **LES APPARTEMENTS N/1.3,2.3,3.3** situés au centre droit de l'immeuble et comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, water-closet avec lave mains, séjour avec coin cuisine, réduit pour chaudière au gaz, hall de nuit, salle de bains, une chambre et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

b) en copropriété et indivision forcée:

pour **l'appartement N/1.3 : trois cent nonante /dixmillièmes (390/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER »(BLOC C)»** et deux cent deux/dixmillièmes (202/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

pour **l'appartement N/2.3 : trois cent nonante /dixmillièmes (390/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la

RESIDENCE « LE CELLIER » (BLOC C)» et deux cent deux/dixmillièmes (202/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

pour **l'appartement N/3.3 : quatre cent septante/dixmillièmes (470/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER » (BLOC C)»** et deux cent quarante trois/dixmillièmes (243/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

4- **LES APPARTEMENTS N/1.4,2.4,3.4** situés à droite de l'immeuble et comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, water-closet avec lave mains, séjour avec coin cuisine, réduit pour chaudière au gaz, hall de nuit, water-closet ,chambre un, salle de douche, chambre deux et chambre trois avec salle de bains et la jouissance privative d'une terrasse délimitée au plan.

b) en copropriété et indivision forcée:

pour **l'appartement N/1.4 : six cent quarante huit/dixmillièmes (648/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER » (BLOC C)»** et trois cent trente quatre/dixmillièmes (334/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

pour **l'appartement N/2.4 : six cent quarante neuf/dixmillièmes (649/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER » (BLOC C)»** et trois cent trente cinq/dixmillièmes (335/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

pour **l'appartement N/3.4 : huit cent soixante deux/dixmillièmes (862/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER » (BLOC C)»** et quatre cent quarante cinq/dixmillièmes (445/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

5- **LES APPARTEMENTS (studios) N/1.5,2.5,3.5** situés à l'avant droit de l'immeuble et comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive: séjour avec coin cuisine, water-closet avec lave mains, réduit pour chaudière au gaz, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée:

pour **l'appartement N/1.5 : deux cent trente neuf/dixmillièmes (239/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER » (BLOC C)»** et cent vingt trois/dixmillièmes (123/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

pour **l'appartement N/2.5 : deux cent trente huit/dixmillièmes (238/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER » (BLOC C)»** et cent vingt trois/dixmillièmes (123/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

pour **l'appartement N/3.5 : deux cent trente huit/dixmillièmes (238/10.000)** indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER » (BLOC C)»** et cent vingt

trois/dixmillièmes (123/10.000) des parties communes de l'association principale, dont le terrain.

AU NIVEAU MEZZANINE

On y remarque :

- Des Parties Communes :

les cheminées, aéras et autres gaines, la toiture.

- Des parties privatives :

LES GRENIERS RATTACHÉS AUX APPARTEMENTS N/3.1,3.2,3.3 ET 3.4 situés respectivement de gauche à droite de l'immeuble et comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive: le grenier proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée:

le nombre de dixmillièmes indivis des parties communes spéciales de la **RESIDENCE « LE CELLIER »(BLOC C)** et de dixmillièmes des parties communes de l'association principale, dont le terrain, indiqué ci-avant pour l'appartement concerné.

CLAUSE VALABLES POUR CHAQUE ASSOCIATION PARTIELLE :
Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie en sous-sol est communes. Le terrain fait toutefois partie de l'association principale.

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.

La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est commune.

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. 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 (sauf le revêtement du sol).

12. Escalier

L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient 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, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux 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, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre dans le garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, la cabine du transformateur du courant électrique 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), 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 communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, à l'exception des revêtements de sol.

En conséquence, toute réparation au revêtement sont à charge du propriétaire du lot privatif dont le balcon ou la terrasse dépend. Il en est de même pour les parties de toiture transformées transformée en terrasse.

17. Jardin privatifs : NEANT

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 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. Chauffage central : NEANT

20. 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.

21. 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.

22. Murs de clôture

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

Si la jouissance privative des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

23. 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.

24. 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.

25. Tentes solaires

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge

privative à chaque lot privatif. Elles doivent être de la couleur décidée par le promoteur ou à défaut par l'assemblée générale, pour la toile et de la même couleur que les châssis pour l'armature.

TITRE VI.- REGLEMENT DE COPROPRIETE APPLICABLES A TOUTES LES ASSOCIATIONS

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 renon 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 à toutes les associations principale **et** partielles disposant toutes de la personnalité juridique n'a pas pour conséquence que tous les droits et obligations sont applicables à toutes ces 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 qui gère le 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.

A. 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.

B. activités commerciales et bureaux

Les surfaces commerciales sont destinées à des commerces ou bureaux.

Certaines nuisances liées à ces activités sont donc inévitables.

Seront cependant interdits les commerces ou activités pouvant entraîner un trouble anormal dans la jouissance de l'immeuble par l'odeur ou le bruit.

Toute modification de la destination devra être prise par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

SOCIETE GENERALE DE TRAVAUX DE BATIMENT pourra, lors des premières ventes ou locations des emplacements commerciaux, réserver aux acquéreurs le droit d'exploiter en exclusivité certaines activités commerciales. Le syndic devra être immédiatement informé des exclusivités éventuelles afin de les porter à la connaissance de tous les copropriétaires.

SOCIETE GENERALE DE TRAVAUX DE BATIMENT se réserve le droit de transformer des surfaces commerciales ou dès bureaux en logements, sous réserve des autorisations nécessaires.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que celles-ci-avant - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention des comparants sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

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 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, sauf appareils de ventilation, aération et air conditionné placés par le promoteur.

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.

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. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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.

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe immobilier comprenant toutes les associations disposant de la personnalité juridique, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement d'un lot privatif, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale de l'association principale 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, avec l'accord d'un architecte désigné par cette 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 dont dépend une association partielle doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte décidés par le promoteur ou à défaut à fixer par l'assemblée générale de l'association principale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

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

Le placement d'un caisson à volets sur les fenêtres du bâtiment sont interdits. Des caissons à volets intégrés dans la maçonnerie sont autorisés mais ils devront être de la couleur décidée par le promoteur ou à défaut à fixer par l'assemblée générale de l'association principale.

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- 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.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux

années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

- 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.

c) Terrasses et balcons-toiture

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses, balcons et la partie de toiture dont il a la jouissance privative à titre de terrasse, 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 ce balcon, cette terrasse ou la partie de toiture dont il a la jouissance privative à titre de terrasse, sauf autorisation de l'assemblée générale et sous réserve des permis d'urbanisme à obtenir. De même, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin et autres garnitures et objets décoratifs de 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 et perpétuels d'une partie de 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 - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Il est expressément précisé que :

a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association principale des copropriétaires ;

b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires du bâtiment concerné ;

c) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

e) Publicité

Les commerces pourront faire de la publicité relative à leur secteur d'activités sur leurs parties privatives. En outre, sous réserve des autorisations administratives, des réclames et enseignes lumineuses pourront être apposées à l'extérieur des magasins, même sur une parties communes, avec l'accord de SOCIETE GENERALE DE TRAVAUX DE BATIMENT ou de l'assemblée générale, si celle-ci n'est plus propriétaire dans le complexe.

SOCIETE GENERALE DE TRAVAUX DE BATIMENT se réserve

le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'elle jugera utiles sur le terrain ou sur les lots qui seront sa propriété pour la vente ou la location. Elle se réserve l'usage d'un des appartements comme appartement témoin pendant la durée qu'elle jugera utile dans son intérêt.

En ce qui concerne les surfaces réservées aux professions libérales ainsi que pour les appartements dans l'hypothèse où une profession libérale y serait exercée, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par SOCIETE GENERALE DE TRAVAUX DE BATIMENT et après la première vente, par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Pour les appartements, il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires de l'association principale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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.

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 de l'association partielle concernée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale de l'association partielle concernée 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 située dans le même bâtiment 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/Garages

Les emplacements de parking et garages peuvent être vendus à des personnes non propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble dont dépend l'indivision partielle ; de même, ils peuvent être loués à des personnes qui ne sont pas occupants d'un lot privatif dans cet immeuble.

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 le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des emplacements de garages 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.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

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.

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 concernées par ces travaux, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés de l'association de cet immeuble 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 cette 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 cette 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.

b) Modifications des parties privatives

Sous réserve des autorisations administratives, il est permis aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs 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 premier juillet au trente et un 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.

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, aire de manœuvre vers le sous-sol, *couloirs des caves, *locaux à poubelles.

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 frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

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.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance.

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 dont question ci-avant.

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 dont question ci-avant.

3° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires de chacune des associations partielles ou de plusieurs d'entre elles en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme **charges communes générales** de l'ensemble du complexe:

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

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 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, ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

f) les dépenses relatives à l'entretien et la réparation de l'aire de passage des véhicules comme précisé au chapitre servitudes ;

g) les indemnités dues à l'une des copropriétés ;

h) les frais de reconstruction du complexe en cas de destruction.

Sont considérées comme **charges communes générales** d'une association partielle:

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

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 utilisées par tous les copropriétaires ;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

e) les dépenses relatives à l'entretien et la réparation de l'aire de passage des véhicules;

f) les indemnités dues à l'une des copropriétés ;

g) les frais de reconstruction du bâtiment en cas de destruction.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes de l'association partielle dont il dépendt.

Ces quotes-parts dans les charges communes générales ou particulières ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Premières charges communes

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

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

2° Le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.

3° Les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant.

4° 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 communes du bloc concerné.

Article 15.- Chauffage

Chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle 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.

Article 17.- Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes de l'association principale ou partielle, *caves *et emplacements de garages *et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

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 concernée 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 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 de chauffage et 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 douze 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 au comparant 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 2011, soit * points (base *).

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 :

$$\frac{\text{indemnité de base multiplié par index nouveau}}{\text{index de départ.}}$$

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 concernée 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 doit tenir une comptabilité claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Cette comptabilité doit refléter notamment 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. Le syndic présente annuellement les comptes

de l'association concernée des copropriétaires 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 ou tous autres documents comptables. 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 copropriétaires

Article 28.- Dénominations - Sièges - Numéros d'entreprise

L'association principale est dénommée « **ASSOCIATION PRINCIPALE DES COPROPRIETAIRES LES JARDINS DE L'ABBAYE** ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1190 Forest place Saint-Denis numéro 56.

Les deux associations partielles sont dénommées respectivement :

« **ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES de la RESIDENCE LA BRASSERIE** » (BLOC B), ayant son siège à Forest, Place Saint Denis

« ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES de la RESIDENCE « LE CELLIER » (BLOC C), ayant son siège à Forest, chaussée de Neerstalle.

Tous documents émanant d'une 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 concernés 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 forcée a pris fin pour les parties communes 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.

Toutefois, 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 18, 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 concernées 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.- Assemblées générales des copropriétaires

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 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 deuxième quinzaine du mois de janvier 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^o, 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, comprenant exclusivement des 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'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité 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.

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 chaque association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Un syndic unique peut être désigné par toutes les associations pour la gestion de tout le complexe immobilier.

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 de 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 - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - 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 est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

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

Le 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 concernée 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 la Communauté 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 géré par une association partielle.

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 de l'association concernée 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 VIII.- 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 concerné 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 appartements 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 caetera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritiques 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 ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera, ...

- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera, ...
- *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.

TABLE DES MATIERES

TITRE I. ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PRINCIPALE DENOMMEE « LES JARDINS DE L'ABBAYE »

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

I. Description de l'ensemble immobilier

II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

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

§ 1.- Description des parties communes

§ 2.- Fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

TITRE II. ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE «RESIDENCE LA BRASSERIE » BLOC B

§ 1.- Généralités

§ 2.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE

TITRE III. ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE RESIDENCE « LE CELLIER »(BLOC C)»

§ 1.- Généralités

§ 2.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE

**CLAUSE VALABLES POUR CHAQUE ASSOCIATION PARTIELLE :
Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun**

1. Sol et sous-sol
2. Gros murs
3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs
4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs
5. Murs intérieurs d'un lot privatif
6. Murs (revêtements et enduits)
7. Plafonds et planchers - Gros œuvre
8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits
9. Cheminées
10. Toit
11. Façades
12. Escalier
13. Canalisations - Raccordements généraux
14. Électricité - Télédistribution - Antennes
15. Locaux à usage commun
16. Balcons et terrasses
17. Jardin
18. Ascenseur
19. Chauffage central
20. Présomption
21. Parties privatives
- 22 Murs de clôture
- 23 Fenêtres
- 24 Portes palières

TITRE VI. REGLEMENT DE COPROPRIETE APPLICABLE A TOUTES LES ASSOCIATIONS

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

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

Article 2.- Destination des lots privatifs

Article 3.- Jouissance des parties privatives

- a) Principes
- b) Accès au toit
- c) Distribution intérieure des locaux
- d) Travaux dans les lots privatifs
- e) Installations particulières
- f) Emménagements - Déménagements
- g) Inaction d'un copropriétaire

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

- a) Harmonie
- b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes
- c) Terrasses et balcons
- d) Jardins à usage privatif
- e) Publicité
- f) Location
- g) Caves
- h) Emplacements de parking/Garages
- i) Animaux

Article 5.- Interdictions

Article 6.- Transformations

- a) Modifications des parties communes
- b) Modifications des parties privatives

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

Article 8.- Genre de réparations et travaux

Article 9.- Réparations urgentes

Article 10.- Réparations ou travaux non urgents

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

Article 12.- Nettoyage

Article 13.- Jardins

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

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

Article 15.- Chauffage

- Article 16 - Eau
- Article 17.- Électricité
- Article 18.- Impôts
- Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire -
Augmentation des charges du fait d'un
copropriétaire
- Article 20.- Recettes au profit des parties communes
- Article 21.- Modification de la répartition des charges
- Article 22.- Cession d'un lot
 - a) Obligations antérieures à la cession de la
propriété d'un lot
 - b) Obligations du notaire
 - c) Obligation à la dette
 - d) Décomptes
 - e) Arriérés de charges
- Article 23.- Fonds de roulement
- Article 24.- Fonds de réserve
- Article 25.- Paiement des charges communes
- Article 26.- Recouvrement des charges communes
- Article 27.- Comptes annuels du syndic

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

Section 1.- Association des copropriétaires

- Article 28.- Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise
- Article 29.- Personnalité juridique - Composition
- Article 30.- Dissolution - Liquidation
 - a) Dissolution
 - b) Liquidation
- Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires
- Article 32.- Objet
- Article 33.- Solidarité divisée des copropriétaires
- Article 34.- Actions en justice - Frais

Section 2.- Assemblées générales de tous les copropriétaires

- Article 35.- Pouvoirs
- Article 36.- Composition
- Article 37.- Procurations
- Article 38.- Date et lieu de l'assemblée générale
ordinaire
- Article 39.- Convocations
 - a) Principes
 - b) Délais
 - c) Adresse de convocation
 - d) Syndic et syndic provisoire
 - e) Consultation
- Article 40.- Ordre du jour
- Article 41.- Constitution de l'assemblée
- Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de présence
- Article 43.- Délibérations

- a) Droit de vote
 - b) Quorum de présence - Deuxième assemblée
 - c) Règles de majorité
 - d) Considérations pratiques
 - e) Vote par écrit
 - f) Procès-verbaux - Consultation
- Article 44.- Actions en justice
- a) Par l'association des copropriétaires
 - b) Par un copropriétaire
 - c) Par un occupant
- Article 45.- Opposabilité - Information.

CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

- Article 46.- Nomination
- Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire
- Article 48.- Publicité
- Article 49.- Responsabilité - Délégation
- Article 50.- Pouvoirs
- Article 51 - Rémunération
- Article 52 - Démission - Fin de sa mission

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

- Article 53.- Conseil de copropriété

CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

- Article 54 - Généralités
- Article 55.- Types d'assurances
- Article 56.- Biens et capitaux à assurer
- Article 57.- Assurances complémentaires
- Article 58.- Primes et surprimes
- Article 59.- Responsabilité des occupants - Clause du bail
- Article 60.- Franchises
- Article 61.- Sinistres - Procédures et indemnités
- Article 62.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

- Article 63.- Renvoi au Code civil
- Article 64.- Langues

TITRE V. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

- Article 1.- Définition
- Article 2.- Modifications
- Article 3.- Opposabilité
- Article 4.- Règlement des différends
- Article 5.- Tranquillité
- Article 6.- Terrasses

Article 7.- Conseils et recommandations

- a) Sanitaires
- b) Instructions en cas d'incendie
- c) Locaux vide-ordures
- d) Fermetures des portes de l'immeuble

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au deuxième bureau 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.

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 SOCIETE GENERALE DE TRAVAUX DE BATIMENT qui en assurera la présidence;

2) le premier syndic sera nommé par SGTB pour chacune des associations; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale de celles-ci ;

3) les polices d'assurance a souscrire par SOCIETE GENERALE DE TRAVAUX DE BATIMENT seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt un mois après la première assemblée générale de toutes les associations.

Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à TROIS euros pour un/dixmillième de l'association principale.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Les comparants, sous réserve du droit de prendre, en vertu du présent acte et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aurait rang qu'à sa date, dispense formellement le conservateur des hypothèques compétent de prendre, lors de la transcription du présent acte, inscription d'office pour sûreté des créances en résultant.

Chaque partie a été, au préalable, avertie de la déchéance du privilège et de l'action résolutoire, que comporte cette dispense.

Pour l'exécution des présentes les parties élisent domicile en leur siège et domiciles respectifs.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, et à la loi hypothécaire, le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants personnes physiques, plus précisément au vu de leur carte d'identité.

PROJET

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte il y a plus de cinq jours 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, lieu et 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, notaires.