

(base\konkelC.bas)

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

"LES FONTAINES DE WOLUWE - BATIMENT C"

Siège : à WOLUWE SAINT LAMBERT, RUE KONKEL 184

S T A T U T S D E L ' I M M E U B L E e t

R E G L E M E N T D ' O R D R E I N T E R I E U R

L'AN DEUX MILLE,

Le dix huit décembre

Devant Nous, Eric **Wagemans**, Notaire résidant à Saint Gilles-Bruxelles,

A COMPARU :

La société anonyme **J.M. CONSTRUCTION S.A.**, ayant son siège social à Bruxelles, avenue Louise 306, immatriculée au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 379.950 et à la TVA sous le numéro 413.662.141, société constituée sous la dénomination "Mattson Construction" suivant acte reçu par le Notaire Francies-Omer Huylebrouck, à Bruxelles, substituant le Notaire Jean-Claude Stallaerts, à Saint Josse ten Noode, le cinq novembre mil neuf cent septante trois, publié aux annexes au Moniteur Belge du premier décembre suivant sous le numéro 3492-5; dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu suivant procès-verbal dressé par le Notaire Edwin Van Laethem, à Ixelles, le deux septembre mil neuf cent nonante et un, publié par extrait aux annexes au Moniteur Belge du vingt six septembre suivant sous le numéro 910926-191.

Ici représentée conformément à l'article 12 de ses statuts par deux administrateurs étant :

a. Monsieur Alf Thure **Landell**, administrateur de société, demeurant à Kraainem, avenue de la Chapelle 237;

b. Monsieur Karl Ragnar **Hedin**, demeurant à 11420 Stockholm (Suède) Birger Jarlsgatan 72, ici représenté par Monsieur Landell prénommé en vertu d'une procuration reçue par le Notaire soussigné le vingt sept septembre deux mille dont une expédition est restée annexée à l'acte de base de l'ensemble immobilier reçu le dix novembre deux mille par le Notaire soussigné.

Ces deux administrateurs ont été appelés à ces fonctions par décisions de l'Assemblée générale des actionnaires respectivement en date du vingt neuf mars mil neuf cent nonante neuf, publiée aux annexes du Moniteur Belge du quatre mai suivant, sous le numéro 990504-109, et en date du dix janvier deux mille, publiée aux annexes du Moniteur Belge du premier février suivant sous le numéro 20000201-545.

Laquelle comparante, représentée comme il est dit,

nous a exposé ce qui suit :

I. La comparante est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT (première division, partie de l'article 05092)

Un ensemble immobilier sis rue Konkél, où il portera les numéros 180 à 204, dénommé "**Les Fontaines de Woluwé**" contenant en superficie suivant mesurage un hectare quarante ares trente six centiares, anciennement cadastré section B partie du numéro 185B, pris dans un plus grand bien actuellement cadastré section B numéro 185C pour un hectare quarante neuf ares dix sept centiares.

II. Suivant acte reçu par le Notaire Wagemans soussigné le dix novembre deux mille, la comparante a fait établir un acte de base de l'ensemble immobilier prédécrit mais uniquement en application de l'article 577-2 paragraphes 1 à 10 du Code civil, et a divisé cet ensemble immobilier ci-dessus décrit en sept lots, outre le terrain, dénommés:

- "Bâtiment A";
- "Bâtiment C";
- "Bâtiment B";
- "Bâtiment D";
- "Parkings A";
- "Parkings C";
- "Parkings D".

III. L'ensemble de ce complexe immobilier a fait l'objet d'un permis d'urbanisme accordé par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Woluwé-Saint-Lambert le onze janvier deux mille. Une copie certifiée conforme de ce permis d'urbanisme est restée annexé à notre acte de base susvanté de l'ensemble immobilier.

IV. L'objet du présent acte est de dresser les statuts et le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble dénommé "**Bâtiment C**" sis rue Konkél où il portera les numéros 184, 186, 188 et 190, sis à la droite du complexe "Bâtiment A" et en partie à l'arrière du complexe "Bâtiment B" en regardant le terrain depuis la rue Konkél.

Ce Bâtiment C est constitué de quatre noyaux dénommés ci-après et dans les plans ci-annexés :

- Noyau C1, à l'extrême gauche de l'immeuble en le regardant depuis la rue, qui portera le numéro 184 rue Konkél,
- Noyau C2, au milieu gauche de l'immeuble en le regardant depuis la rue, qui portera le numéro 186 rue Konkél,
- Noyau C3, au milieu droit de l'immeuble en le regardant depuis la rue, qui portera le numéro 188 rue Konkél,

-Noyau C4, à l'extrême droite de l'immeuble en le regardant depuis la rue, qui portera le numéro 190 rue Konké.

Par suite de la déclivité du terrain, le rez de chaussée et une partie du premier étage du Noyau C4 se trouvent au niveau du jardin.

Ceci exposé, la comparante nous a requis d'acter authentiquement ce qui suit :

L'immeuble "**Bâtiment C**" ci-après décrit est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

Cet immeuble se trouve ainsi divisé en fonds distincts ayant chacun comme accessoire inséparable un certain nombre de quotités dans le terrain et les parties communes.

Dans le but d'opérer cette division, la comparante a établi les statuts de la copropriété de l'immeuble ayant notamment pour objet de déterminer les droits de propriété et de copropriété, la manière dont les parties communes seront gérées et la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ces statuts comporte deux parties :

Titre I : Acte de base

Titre II : Règlement de copropriété

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels actuels ou futurs et seront opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, et même les baux et concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des présents statuts de la copropriété et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent de ces statuts et des décisions des assemblées générales des copropriétaires modifiant lesdits statuts.

Les modifications aux présents statuts de la copropriété de l'immeuble doivent être constatées par acte notarié soumis à la transcription lorsqu'ils concernent les deux parties des statuts soit "Acte de Base" et "Règlement de copropriété".

La comparante a en outre établi un règlement d'ordre

intérieur, repris après les statuts de l'immeuble sous le Titre III, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le registre reprenant les procès-verbaux de ces assemblées.

La comparante nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

1. un plan d'implantation et des abords;
2. trois plans du sous-sol niveau moins un et niveau moins deux, reprenant les caves de l'ensemble de l'immeuble;
3. un plan reprenant le rez de chaussée du Noyau C4, se trouvant un niveau plus bas que le rez de chaussée des autres noyaux, par suite de la déclivité du terrain;
4. trois plans reprenant respectivement :
 - a- le rez de chaussée du Noyau C1,
 - b- le rez de chaussée du Noyau C2,
 - c- le rez de chaussée du Noyau C3 et le premier étage du Noyau C4, étant au même niveau;
5. trois plans reprenant respectivement :
 - a- le premier étage du Noyau C1,
 - b- le premier étage du Noyau C2,
 - c- le premier étage du Noyau C3 et le deuxième étage du Noyau C4, étant au même niveau;
6. trois plans reprenant respectivement :
 - a- le deuxième étage du Noyau C1,
 - b- le deuxième étage du Noyau C2,
 - c- le deuxième étage du Noyau C3 et le troisième étage du Noyau C4, étant au même niveau;
7. trois plans reprenant respectivement :
 - a- le troisième étage du Noyau C1,
 - b- le troisième étage du Noyau C2,
 - c- le troisième étage du Noyau C3 et le quatrième étage du Noyau C4, étant au même niveau;
8. trois plans reprenant respectivement :
 - a- le quatrième étage du Noyau C1,
 - b- le quatrième étage du Noyau C2,
 - c- le quatrième étage du Noyau C3 et le cinquième étage (duplex bas) du Noyau C4, étant au même niveau;
9. trois plans reprenant respectivement :
 - a- le cinquième étage (duplex bas) du Noyau C1,
 - b- le cinquième étage (partiellement Duplex bas) du

Noyau C2,

c-le cinquième étage (Duplex bas) du Noyau C3 et le sixième étage (duplex haut) du Noyau C4, étant au même niveau;

10.trois plans reprenant respectivement :

a-le sixième étage (duplex haut) du Noyau C1,

b-le sixième étage (Duplex bas et Duplex haut) du Noyau C2,

c-le sixième étage (Duplex haut) du Noyau C3 ;

11.un plan reprenant le septième étage (Duplex haut) du Noyau C2.

Ces plans, certifiés conformes au permis d'urbanisme, ont été établis par l'Association momentanée **Beauvoir S.A. et P. Croizette Desnoyers**, à 1000 Bruxelles, Quai du Commerce 48, association d'architectes chargée de l'ensemble du projet, inscrits à l'Ordre des Architectes du Brabant.

Ces plans demeureront ci-annexés.

SERVITUDES

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

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à des propriétaires différents; 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 ainsi notamment :

-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, etcaetera) 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.

CONDITIONS PARTICULIERES

L'immeuble ci-après décrit est en outre soumis aux dispositions contenues :

1. dans l'acte constatant le statut de la copropriété de

l'ensemble de la parcelle de terrain cadastrée section B partie du numéro 185C pour un hectare quarante ares trente six centiares, reçu par le Notaire soussigné le dix novembre deux mille, en cours de transcription.

Aux termes de cet acte, la jouissance privative et exclusive a été octroyée, à titre perpétuel et gratuit, sur la parcelle de terrain reprise au plan d'implantation ci-annexé, étant une partie de l'ensemble du terrain prédécrit d'une contenance d'un hectare quarante ares trente six centiares.

Cette jouissance a été consentie en faveur de tous les titulaires de droits réels ou personnels sur l'immeuble objet du présent acte à charge pour eux de supporter notamment toutes les charges d'entretien.

Le même acte prévoit que les frais afférents à la partie du terrain, ainsi qu'à son infrastructure, qui ne fait pas l'objet d'une jouissance privative seront répartis, par les soins du gérant, entre chaque lot proportionnellement au nombre de dixmillièmes de chacun de ces lots mais uniquement entre les quatre lots d'immeubles à appartements dénommés "Bâtiment A", "Bâtiment C", "Bâtiment B" et "Bâtiment D". à l'exclusion des trois lots de parkings.

2. dans le titre de propriété étant l'acte susvanté reçu par le Notaire Jean-Luc **INDEKEU**, à Bruxelles, substituant le Notaire Wagemans soussigné, le huit juin mil neuf cent nonante neuf. Les conditions spéciales et servitudes contenues dans le dit acte ont été textuellement reproduites dans l'acte de base de l'ensemble du complexe visé au point 1. ci-dessus.

3. dans l'acte reçu par le Notaire soussigné le deux octobre deux mille contenant constitution, au profit de l'ensemble immobilier ci-dessus décrit, d'une servitude de passage d'un conduit en sous sol pour raccordement aux égouts; la dite servitude concédée par la société anonyme **ENTREPRISES ET GESTION IMMOBILIERE** en abrégé **EGIMO**, ayant son siège social à Molenbeek Saint Jean.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

1. la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par la comparante qui en assurera la présidence;
2. le premier syndic sera choisi par la comparante aux

- conditions d'usage jusqu'au jour de la première assemblée;
- 3.les polices d'assurance souscrites par la comparante seront maintenues jusqu'à leur terme;
 - 4.le syndic désignera la personne ou société chargée de l'entretien des communs de l'immeuble.

Cet exposé fait, la comparante nous a requis d'acter l'acte de base et le règlement de copropriété ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

T I T R E I : A C T E D E B A S E

I. DESCRIPTION DES BIENS :

Commune de Woluwé-Saint-Lambert

Un immeuble à appartements sis rue Konkel numéro 184, 186, 188 et 190 comprenant :

- 1.les constructions érigées ou à ériger;
- 2.deux mille neuf cent neuf/dixmillièmes des quotités indivises de la totalité du terrain d'une contenance d'un hectare quarante ares trente six centiares, objet de l'acte susvanté reçu par le Notaire soussigné le dix novembre deux mille.

Telles que ces constructions et parcelle sont plus amplement décrites aux plans ci-annexés.

II. ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

La société comparante est propriétaire du bien prédécrit savoir :-les constructions pour les ériger à ses frais; -le terrain, pour l'avoir acquis de la société anonyme **ELECTRABEL**, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Luc **INDEKEU**, à Bruxelles, substituant le Notaire Wagemans soussigné, le huit juin mil neuf cent nonante neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le quatorze juillet suivant volume 10.342 numéro 9.

Le terrain appartenait à la société anonyme **Electrabel** pour lui avoir été apporté, comme faisant partie d'un plus grand bien, par la société anonyme **Powerfin** suivant acte reçu par les Notaires Indekeu soussigné et Thierry Van Halteren, à Bruxelles, le premier avril mil neuf cent nonante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt sept mai suivant volume 8.379 numéro 1.

La société **Powerfin**, anciennement **Unerg** et anciennement **Société Urbaine et Provinciale d'Electricité et de Gaz** en abrégé **Electrogaz**, en était elle-même propriétaire savoir :

-parties pour les avoir acquises depuis plus de trente ans à compter des présentes,

-partie pour l'avoir acquise de Monsieur François **Willegems** et son épouse Madame Marie **Eggerickx**, à Auderghem, suivant acte reçu par les Notaires Jean-Maurice De Doncker, à Bruxelles, et Pierre Garde, à Auderghem, le quatre février mil neuf cent septante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt trois février suivant volume 4390 numéro 22.

Les époux **Willegems-Eggerickx** en étaient propriétaires depuis mil neuf cent trente trois.

-partie pour l'avoir acquise de Messieurs Marcel Henri **Ronsmans**, à Héவில்lers, Maurice André Louis **Ronsmans**, à Woluwé-Saint-Lambert, Léon Guillaume **Ronsmans**, à Woluwé-Saint-Pierre, Madame Lucia Maria Franciska **Ronsmans** épouse de Monsieur Georges Demanez, à Woluwé-Saint-Pierre et Mademoiselle Rosa Maria Elisabeth **Ronsmans**, à Saint-Gilles Bruxelles, suivant acte reçu par les Notaires Jean-Maurice De Doncker, à Bruxelles, et Jean Van Winckel, à Woluwé-Saint-Lambert, le huit février mil neuf cent septante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt trois février suivant volume 4390 numéro 19.

Les Consorts **Ronsmans** prénommés en étaient eux-mêmes propriétaires depuis plus de trente ans à compter des présentes.

-partie pour l'avoir acquise de Monsieur Georges Alfons Ghislenus **Haegeman** et son épouse Madame Cory **Missotten**, à Ninove, suivant acte reçu par les Notaires De Doncker et Van Winckel prénommés le huit février mil neuf cent septante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt trois février suivant volume 4390 numéro 21.

Monsieur et Madame **Haegeman-Missotten** en étaient eux-mêmes propriétaires depuis mil neuf cent soixante six.

-partie, sous plus grande contenance, pour l'avoir acquise de Monsieur Edouardus **Vandersaenen**, à Woluwé-Saint-Lambert, suivant acte reçu par les Notaires De Doncker prénommé et Chrysole Van Halewyn, à Kraainem, le onze février mil neuf cent septante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt trois février suivant volume 4390 numéro 20.

Monsieur **Vandersaenen** en était lui-même propriétaire depuis mil neuf cent cinquante quatre.

-partie, sous plus grande contenance, pour l'avoir acquise de Madame Claudine Marthe **Volckerick**, à Woluwé-Saint-Pierre, suivant acte reçu par les Notaires De Doncker et Van Winckel prénommés, le huit mars mil neuf cent septante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt trois mars suivant volume 4424 numéro 11.

Madame **Volckerick** en était elle-même propriétaire de-

puis mil neuf cent cinquante huit.

- partie pour l'avoir acquise de Monsieur Paul-Gilles Achille **Hamoir**, à Woluwé-Saint-Lambert, suivant acte reçu par les Notaires De Doncker prénommé et Léon Verbruggen, à Bruxelles, le huit mars mil neuf cent septante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le douze avril suivant volume 4434 numéro 17.

Monsieur **Hamoir** en était lui-même propriétaire depuis plus de trente ans à compter des présentes.

La société comparante a en outre fait établir l'acte de base de l'ensemble du complexe immobilier, dont fait partie l'immeuble "Les Fontaines de Woluwé-Bâtiment C" objet du présent acte, par acte reçu par le Notaire soussigné le dix novembre deux mille, lequel est en cours de transcription, lequel est en cours de transcription.

III. DESIGNATION ET DIVISION DU BIEN

MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE

L'immeuble qui est et sera érigé sur la parcelle de terrain ci-dessus décrite comprend deux sous sol, un rez de chaussée, sept étages (partiels), des toitures et des espaces verts, le tout dénommé "**Bâtiment C**".

La comparante déclare vouloir placer ce bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'immeuble sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après :

-d'une part en parties privatives appelées "appartement" ou "appartement-duplex" ou "cave" et de manière générale "lot privatif", constituant chacun un lot privatif qui sera la propriété exclusive de chaque propriétaire;

-d'autre part en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/dixmillièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives, conformément à l'article 577-2 paragraphe 9 alinea 2 du Code civil.

Les parties communes comprennent en outre les quotités indivises dans l'ensemble du terrain et son infrastructure, d'une contenance de un hectare quarante ares trente six centiares prédécrit, soit à concurrence de deux mille neuf cent neuf/dixmillièmes, et le droit de jouissance exclusif de la parcelle entourée d'un liseré rouge au plan 1 ci-annexé.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts suscep-

tibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par le lot privatif proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, chaque lot privatif formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable la quote part lui afférente dans les parties communes.

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 quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée en ce compris les quotités relatives au terrain.

IV. DESCRIPTION DETAILLEE DU BIEN

1. Généralités

Ce bien comprend :

- une zone destinée à la bâtisse,
- une zone d'espace vert.

2. Détermination des parties privatives

Les parties privatives de l'immeuble érigé ou à ériger sur la zone destinée à la bâtisse sont définies ci dessous. Leur description se fait d'après les plans ci-annexés.

3. Description détaillée par niveau

Sous-sol

Le sous -sol est partiellement à deux niveaux suivant la déclivité du terrain; il comprend :

-AU NIVEAU MOINS DEUX correspondant au Noyau C1 de l'immeuble :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment : les sas et dégagements, l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage, les locaux techniques et notamment un local aux compteurs;

b) parties privatives :

-onze caves numérotées de huit à dix huit.

-AU NIVEAU MOINS UN :

-correspondant au Noyau C2 :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment : les sas et dégagements, l'ascenseur et

sa cage, l'escalier et sa cage, les locaux techniques et notamment le local destiné aux poubelles;

b) parties privatives :

-deux caves numérotées dix neuf et vingt.

-correspondant au Noyau C3 :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment : les sas et dégagements, l'ascenseur et sa cage, et l'escalier et sa cage;

b) parties privatives :

-trois caves numérotées de vingt et un à vingt trois.

-correspondant au Noyau C1 :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment : les sas et dégagements, l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage, les locaux techniques et notamment un local destiné aux compteurs;

b) parties privatives :

-sept caves numérotées de un à sept.

-correspondant au Noyau C4 :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment : les sas et dégagements, l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage, les locaux techniques;

b) parties privatives :

-trente caves numérotées de vingt quatre à cinquante trois.

Rez de chaussée Noyau C4

Le rez de chaussée du Noyau C4, lequel rez, par suite de la déclivité du terrain, se trouve un niveau plus bas que le rez de chaussée des autres noyaux, comprend :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives ou parties communes à usage privatif et exclusif, et notamment l'entrée en façade avant et l'entrée en façade arrière, les halls, gaines techniques, l'escalier et sa cage tant menant vers les étages que vers le sous-sol, l'ascenseur et sa cage, et les dégagements.

b) parties communes à usage privatif et exclusif : le jardin attenant à l'appartement C 0-7 ci-dessous décrit, faisant partie de l'immeuble prédécrit est une partie commune mais à usage privatif et exclusif, de l'appartement qui lui donne accès.

c) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 0-7** sis à l'extrême droite de l'immeuble en regardant celui-ci depuis la rue, comprenant

: hall, dégagement avec vestiaire, water closet, deux chambres, salle de douche, séjour et cuisine donnant sur terrasse, buanderie, chambre trois, salle de bain.

Rez de chaussée Noyaux C1, C2 et C3 et Premier étage Noyau C4

Le rez de chaussée des Noyaux C1, C2 et C3 et le premier étage du Noyau C4 étant au même niveau (étant précisé qu'une partie de ce premier étage étant l'appartement C 1-8 ci-dessous décrit est au niveau du jardin, l'autre partie étant l'appartement C 1-9 étant au premier étage par rapport au jardin et ce par suite de la déclivité du terrain) comprennent:

-en ce qui concerne le Noyau C1 (rez de chaussée) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives ou parties communes à usage privatif et exclusif, et notamment l'entrée principale et l'entrée secondaire, les halls, gaines techniques, les escaliers et leur cage, l'ascenseur et sa cage, et les dégagements.

b) parties communes à usage privatif et exclusif : les trois jardins attenants respectivement aux appartements C 0-1, C 0-2 et C 0-3 ci-dessous décrits, faisant partie de l'immeuble prédécrit sont des parties communes mais à usage privatif et exclusif des appartements qui leur donnent accès.

c) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 0-1** sis du côté de l'entrée secondaire du Noyau C1 à gauche de celle-ci, en regardant ce Noyau C1 face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, water closet, trois chambres, salle de bain, salle de douche, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse.

-l'**Appartement dénommé C 0-2** sis du côté de l'entrée principale du Noyau C1 à gauche de celle-ci, en regardant ce Noyau C1 face à cette entrée, comprenant : entrée avec vestiaire, deux chambres, salle de bain, water closet, salle de douche, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse.

-l'**Appartement dénommé C 0-3** sis de part et d'autre du Noyau C1 à droite de l'entrée principale en regardant ce Noyau C1 face à cette entrée, comprenant : entrée, living donnant sur terrasse, cuisine, water closet, salle de douche, deux chambres et salle de bain.

-en ce qui concerne le Noyau C2 (rez de chaussée) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives ou parties communes à usage privatif et exclusif, et

notamment l'entrée principale et l'entrée secondaire, les halls, gaines techniques, les escaliers et leur cage , l'ascenseur et sa cage, et les dégagements.

b) parties communes à usage privatif et exclusif : les deux jardins attenants respectivement aux appartements C 0-4 et C 0-5 ci-dessous décrits, faisant partie de l'immeuble prédé-crit sont des parties communes mais à usage privatif et ex-clusif, des appartements qui leur donnent accès.

c) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 0-4** sis à gauche de l'entrée principale en regardant ce Noyau C2 face à cette entrée, comprenant : entrée, première chambre avec salle de bain, dégagement avec vestiaire, water closet, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse, salle de douche, deux chambres.

-l'**Appartement dénommé C 0-5** sis à droite de l'entrée principale en regardant ce Noyau C2 face à cette entrée, comprenant : entrée avec vestiaire, water closet, salle de douche, trois chambres, salle de bain, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse.

-en ce qui concerne le Noyau C3 (rez de chaussée) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties priva-tives ou parties communes à usage privatif et exclusif, et notamment l'entrée principale et l'entrée secondaire, les halls, gaines techniques, les escaliers et leur cage , l'ascenseur et sa cage, et les dégagements.

b) parties communes à usage privatif et exclusif : les deux jardins (avant et arrière) attenants à l'appartement C 0-6 ci-dessous décrit, faisant partie de l'immeuble prédé-crit sont des parties communes mais à usage privatif et exclusif, de l'appartement qui leur donne accès.

c) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 0-6** sis à droite de l'entrée principale en regardant ce Noyau C3 face à cette entrée, comprenant : entrée avec vestiaire, buanderie, salle à man-ger et cuisine donnant sur terrasse, dégagement, water clo-set, salle de douche, chambre, living, chambre et salle de bain.

-en ce qui concerne le Noyau C4 (premier étage)

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties priva-tives et notamment le hall, les gaines techniques, l'esca-lier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties communes à usage privatif et exclusif : les deux jardins (avant et arrière) attenants à l'appartement C 1-8 ci-dessous décrit, faisant partie de l'immeuble prédécrit sont des parties communes mais à usage privatif et exclusif, de l'appartement qui leur donne accès.

c) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 1-8** sis à gauche de ce Noyau en le regardant depuis l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, buanderie, salle à manger, et cuisine donnant sur terrasse, chambre, dégagement avec salle de douche et water closet, living, chambre et salle de bain.

-l'**Appartement dénommé C 1-9** sis à droite de ce Noyau en le regardant depuis l'entrée principale, comprenant : entrée, dégagement avec vestiaire, water closet, deux chambres, salle de douche, living avec cuisine donnant sur deux terrasses, buanderie, chambre, salle de bain.

Premier étage Noyaux C1, C2 et C3 et Deuxième étage Noyau C4

Le premier étage des Noyaux C1, C2 et C3 et le deuxième étage du Noyau C4, étant au même niveau, comprennent :

-en ce qui concerne le Noyau C1 (premier étage) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 1-1** sis à la gauche arrière du Noyau C1, en regardant ce Noyau C1 face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, water closet, trois chambres, salle de bain, salle de douche, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse.

-l'**Appartement dénommé C 1-2** sis à la gauche avant du Noyau C1, en regardant ce Noyau C1 face à cette entrée, comprenant : entrée avec vestiaire, trois chambres, salle de bain, water closet, salle de douche, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse.

-l'**Appartement dénommé C 1-3** sis de part et d'autre du Noyau C1 à droite du Noyau C1 en regardant ce Noyau C1 face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, trois chambres, salle de bain, salle de douche, water closet, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse.

-en ce qui concerne le Noyau C2 (premier étage) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 1-4** sis à gauche de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée, première chambre avec salle de bain, dégagement avec vestiaire, water closet, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse, salle de douche, deux chambres.

-l'**Appartement dénommé C 1-5** sis à droite de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale comprenant : entrée, water closet, dégagement avec vestiaire, deux chambres dont une donnant sur terrasse, salle de bain, salle de douche, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse.

-en ce qui concerne le Noyau C3 (premier étage) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 1-6** sis à gauche de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, buanderie, salle à manger et cuisine donnant sur terrasse, dégagement, water closet, salle de douche, chambre, living donnant sur terrasse, chambre et salle de bain.

-l'**Appartement dénommé C 1-7** sis à droite de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, buanderie, salle à manger et cuisine donnant sur terrasse, dégagement, water closet, salle de douche, chambre, living donnant sur terrasse, chambre et salle de bain.

-en ce qui concerne le Noyau C4 (deuxième étage) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 2-8** sis à gauche de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, buanderie, salle à manger et cuisine donnant sur terrasse, dégagement, water closet, salle de douche, chambre, living donnant sur terrasse, chambre et salle de bain.

-l'**Appartement dénommé C 2-9** sis à droite de ce Noyau

en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée, dégagement avec vestiaire, water closet, deux chambres, salle de douche, living avec cuisine donnant sur deux terrasses, buanderie, chambre, salle de bain.

Deuxième étage Noyaux C1, C2 et C3 et Troisième étage Noyau C4

Le deuxième étage des Noyaux C1, C2 et C3 et le troisième étage du Noyau C4, étant au même niveau, comprennent :

-en ce qui concerne le Noyau C1 (deuxième étage) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 2-1** sis à la gauche arrière du Noyau C1, en regardant ce Noyau C1 face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, water closet, trois chambres, salle de bain, salle de douche, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse.

-l'**Appartement dénommé C 2-2** sis à la gauche avant du Noyau C1, en regardant ce Noyau C1 face à cette entrée, comprenant : entrée avec vestiaire, trois chambres, salle de bain, water closet, salle de douche, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse.

-l'**Appartement dénommé C 2-3** sis de part et d'autre du Noyau C1 à droite du Noyau C1 en regardant ce Noyau C1 face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, trois chambres, salle de bain, salle de douche, water closet, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse.

-en ce qui concerne le Noyau C2 (deuxième étage) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 2-4** sis à gauche de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée, première chambre avec salle de bain, dégagement avec vestiaire, water closet, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse, salle de douche, deux chambres.

-l'**Appartement dénommé C 2-5** sis à droite de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale comprenant : entrée, water closet, dégagement avec vestiaire, deux chambres dont une donnant sur terrasse, salle de bain, salle de douche, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse.

-en ce qui concerne le Noyau C3 (deuxième étage) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 2-6** sis à gauche de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, buanderie, salle à manger et cuisine donnant sur terrasse, dégagement, water closet, salle de douche, chambre, living donnant sur terrasse, chambre et salle de bain.

-l'**Appartement dénommé C 2-7** sis à droite de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, buanderie, salle à manger et cuisine donnant sur terrasse, dégagement, water closet, salle de douche, chambre, living donnant sur terrasse, chambre et salle de bain.

-en ce qui concerne le Noyau C4 (troisième étage) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 3-8** sis à gauche de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, buanderie, salle à manger et cuisine donnant sur terrasse, dégagement, water closet, salle de douche, chambre, living donnant sur terrasse, chambre et salle de bain.

-l'**Appartement dénommé C 3-9** sis à droite de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée, dégagement avec vestiaire, water closet, deux chambres, salle de douche, living avec cuisine donnant sur deux terrasses, buanderie, chambre, salle de bain.

Troisième étage Noyaux C1, C2 et C3 et Quatrième étage Noyau C4

Le troisième étage des Noyaux C1, C2 et C3 et le quatrième étage du Noyau C4, étant au même niveau, comprennent:

-en ce qui concerne le Noyau C1 (troisième étage) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 3-1** sis à la gauche arrière du Noyau C1, en regardant ce Noyau C1 face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, water closet, trois chambres, salle de bain, salle de douche, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse.

-l'**Appartement dénommé C 3-2** sis à la gauche avant du Noyau C1, en regardant ce Noyau C1 face à cette entrée, comprenant : entrée avec vestiaire, trois chambres, salle de bain, water closet, salle de douche, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse.

-l'**Appartement dénommé C 3-3** sis de part et d'autre du Noyau C1 à droite du Noyau C1 en regardant ce Noyau C1 face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, trois chambres, salle de bain, salle de douche, water closet, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse.

-en ce qui concerne le Noyau C2 (troisième étage) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 3-4** sis à gauche de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée, première chambre avec salle de bain, dégagement avec vestiaire, water closet, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse, salle de douche, deux chambres.

-l'**Appartement dénommé C 3-5** sis à droite de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale comprenant : entrée, water closet, dégagement avec vestiaire, deux chambres dont une donnant sur terrasse, salle de bain, salle de douche, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse.

-en ce qui concerne le Noyau C3 (troisième étage) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 3-6** sis à gauche de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, buanderie, salle à manger et cuisine donnant sur terrasse, dégagement, water closet, salle de douche, chambre, living donnant sur terrasse, chambre et salle de bain.

-l'**Appartement dénommé C 3-7** sis à droite de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, buanderie, salle à manger et cuisine

donnant sur terrasse, dégagement, water closet, salle de douche, chambre, living donnant sur terrasse, chambre et salle de bain.

-en ce qui concerne le Noyau C4 (quatrième étage) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 4-8** sis à gauche de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, buanderie, salle à manger et cuisine donnant sur terrasse, dégagement, water closet, salle de douche, chambre, living donnant sur terrasse, chambre et salle de bain.

-l'**Appartement dénommé C 4-9** sis à droite de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée, dégagement avec vestiaire, water closet, deux chambres, salle de douche, living avec cuisine donnant sur deux terrasses, buanderie, chambre, salle de bain.

Quatrième étage Noyaux C1, C2 et C3 et Cinquième étage Noyau C4

Le quatrième étage des Noyaux C1, C2 et C3 et le cinquième étage du Noyau C4, étant au même niveau, comprennent:

-en ce qui concerne le Noyau C1 (quatrième étage) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 4-1** sis à la gauche arrière du Noyau C1, en regardant ce Noyau C1 face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, water closet, trois chambres, salle de bain, salle de douche, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse.

-l'**Appartement dénommé C 4-2** sis à la gauche avant du Noyau C1, en regardant ce Noyau C1 face à cette entrée, comprenant : entrée avec vestiaire, trois chambres, salle de bain, water closet, salle de douche, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse.

-l'**Appartement dénommé C 4-3** sis de part et d'autre du Noyau C1 à droite du Noyau C1 en regardant ce Noyau C1 face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, trois chambres, salle de bain, salle de douche, water closet, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse.

-en ce qui concerne le Noyau C2 (quatrième étage) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 4-4** sis à gauche de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée, première chambre avec salle de bain, dégagement avec vestiaire, water closet, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse, salle de douche, deux chambres.

-l'**Appartement dénommé C 4-5** sis à droite de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale comprenant : entrée, water closet, dégagement avec vestiaire, deux chambres dont une donnant sur terrasse, salle de bain, salle de douche, buanderie, living et cuisine donnant sur terrasse.

-en ce qui concerne le Noyau C3 (quatrième étage) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 4-6** sis à gauche de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, buanderie, salle à manger et cuisine donnant sur terrasse, dégagement, water closet, salle de douche, chambre, living donnant sur terrasse, chambre et salle de bain.

-l'**Appartement dénommé C 4-7** sis à droite de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, buanderie, salle à manger et cuisine donnant sur terrasse, dégagement, water closet, salle de douche, chambre, living donnant sur terrasse, chambre et salle de bain.

-en ce qui concerne le Noyau C4 (cinquième étage-duplex bas) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-la première partie de l'**Appartement duplex dénommé C 5-8** sis à gauche de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, water closet, débarras, salle à manger et cuisine donnant sur ter-

rasse, escalier menant au niveau supérieur, living donnant sur terrasse, chambre, salle de bain.

-la première partie de l'**Appartement duplex dénommé C 5-9** sis à droite de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire et escalier menant au niveau supérieur, water closet, chambre donnant sur terrasse, salle de bain, salle de douche, living avec cuisine donnant sur deux terrasses, débarras, chambre.

Cinquième étage (duplex bas) Noyaux C1, C2 et C3 et
Sixième étage (duplex haut) Noyau C4

Le cinquième étage des Noyaux C1, C2 et C3 et le sixième étage du Noyau C4, étant au même niveau, comprennent:

-en ce qui concerne le Noyau C1 (cinquième étage-duplex bas) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-la première partie de l'**Appartement duplex dénommé C 5-1** sis à la gauche arrière du Noyau C1, en regardant ce Noyau C1 face à l'entrée principale, comprenant : entrée, water closet, chambre donnant sur terrasse, salle de bain, débarras, living et cuisine donnant sur terrasse et escalier menant au niveau supérieur.

-la première partie de l'**Appartement duplex dénommé C 5-2** sis à la gauche avant du Noyau C1, en regardant ce Noyau C1 face à cette entrée, comprenant : entrée, water closet, chambre donnant sur terrasse, salle de douche, living et cuisine donnant sur terrasse et escalier menant au niveau supérieur.

-la première partie de l'**Appartement duplex dénommé C 5-3** sis de part et d'autre du Noyau C1 à droite du Noyau C1 en regardant ce Noyau C1 face à l'entrée principale, comprenant : entrée, dégagement avec vestiaire, water closet, débarras, cuisine, living donnant sur terrasse et escalier menant au niveau supérieur, deux chambres, salle de bain, salle de douche.

-en ce qui concerne le Noyau C2 (cinquième étage-partiellement duplex bas) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-l'**Appartement dénommé C 5-4** sis à gauche de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée, première chambre avec salle de bain, dégagement avec vestiaire, water closet, buanderie, living et

cuisine donnant sur terrasse, salle de douche, deux chambres.

-la première partie de l'**Appartement duplex dénommé C 5-5** sis à droite de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale comprenant : entrée avec vestiaire, escalier menant au niveau supérieur, living donnant sur terrasse, dégagement, water closet, chambre, salle de bain, salle à manger et cuisine donnant sur terrasse.

-en ce qui concerne le Noyau C3 (cinquième étage-duplex bas) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-la première partie de l'**Appartement duplex dénommé C 5-6** sis à gauche de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, water closet, débarras, salle à manger et cuisine donnant sur terrasse, escalier menant au niveau supérieur, living, chambre et salle de bain

-la première partie de l'**Appartement duplex dénommé C 5-7** sis à droite de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, water closet, débarras, salle à manger et cuisine donnant sur terrasse, escalier menant au niveau supérieur, living donnant sur terrasse, chambre et salle de bain.

-en ce qui concerne le Noyau C4 (sixième étage-duplex haut) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les gaines et locaux techniques.

b) parties privatives :

-la deuxième partie de l'**Appartement duplex dénommé C 5-8** sis à gauche de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : hall avec arrivée de l'escalier, deux chambres, salle de douche.

-la deuxième partie de l'**Appartement duplex dénommé C 5-9** sis à droite de ce Noyau en le regardant face à l'entrée

principale, comprenant : hall avec arrivée de l'escalier, deux chambres, petite pièce, salle de douche.

Sixième étage (duplex haut et duplex bas) Noyaux C1, C2 et C3

Le sixième étage des Noyaux C1, C2 et C3 comprend :

-en ce qui concerne le Noyau C1 (sixième étage-duplex haut) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les gaines et locaux techniques.

b) parties privatives :

-la deuxième partie de l'**Appartement duplex dénommé C 5-1** sis à la gauche arrière du Noyau C1, en regardant ce Noyau C1 face à l'entrée principale, comprenant : arrivée de l'escalier, hall, deux chambres et salle de douche.

-la deuxième partie de l'**Appartement duplex dénommé C 5-2** sis à la gauche avant du Noyau C1, en regardant ce Noyau C1 face à cette entrée, comprenant : hall avec arrivée de l'escalier, débarras, chambre et salle de bain.

-la deuxième partie de l'**Appartement duplex dénommé C 5-3** sis de part et d'autre du Noyau C1 à droite du Noyau C1 en regardant ce Noyau C1 face à l'entrée principale, comprenant : hall avec arrivée de l'escalier, trois chambres et salle de douche.

-en ce qui concerne le Noyau C2 (sixième étage - duplex haut et duplex bas) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les halls, les gaines techniques, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage.

b) parties privatives :

-la première partie de l'**Appartement duplex dénommé C 6-4** sis à gauche de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : entrée avec vestiaire, première chambre donnant sur terrasse avec salle de bain, water closet, débarras, living et cuisine donnant sur terrasse, escalier menant au niveau supérieur, chambre, débarras, salle de douche.

-la deuxième partie de l'**Appartement duplex dénommé C 5-5** sis à droite de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale comprenant : hall avec arrivée de l'escalier, débarras, deux chambres, salle de douche.

-en ce qui concerne le Noyau C3 (sixième étage-duplex

haut) :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les gaines et locaux techniques.

b) parties privatives :

-la deuxième partie de l'**Appartement duplex dénommé C 5-6** sis à gauche de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : hall avec arrivée de l'escalier, deux chambres, salle de douche.

-la deuxième partie de l'**Appartement duplex dénommé C 5-7** sis à droite de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : hall avec arrivée de l'escalier, deux chambres, salle de douche et débarras.

Septième étage (duplex haut) Noyau C2

Le septième étage du Noyau C2 comprend :

a) parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment les gaines et locaux techniques.

b) parties privatives :

-la deuxième partie de l'**Appartement duplex dénommé C 6-4** sis à gauche de ce Noyau en le regardant face à l'entrée principale, comprenant : hall avec arrivée de l'escalier, deux chambres, petite pièce, salle de douche et débarras.

4. Servitudes particulières et charges

1) Les jardins faisant partie de l'immeuble sont des parties communes mais à usage privatif et exclusif, respectivement de chaque appartement qui leur donne accès.

Ces jardins devront conserver leur destination d'agrément et il ne pourra y être érigé aucune construction même en matériaux légers.

Les propriétaires des appartements au rez de chaussée auront seuls, chacun pour ce qui le concerne la charge de l'entretien des dits jardins, qui devront conserver un caractère décoratif en rapport avec le standing de l'immeuble.

Les frais d'aménagement, d'entretien et de réparation de ces jardins et de leurs clôtures seront à charge des propriétaires des dits appartements.

Quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans suite, le syndic de l'immeuble aura le droit de faire effectuer d'office, et aux frais du propriétaire défaillant, les travaux d'aménagement ou d'entretien qui lui incombent en vertu de ce qui précède et qui n'auraient pas été effectués.

2) Une servitude de passage permettant l'accès aux zones du présent immeuble enclavées en sous sol dans

l'immeuble "Parkings C" sera constituée dans les statuts

dudit immeuble "Parkings C".

3) Dans le local aux compteurs se trouvant en sous sol moins deux du présent immeuble, se trouve le compteur de l'immeuble "Parkings C". Il est conféré par les présentes une servitude perpétuelle et gratuite pour l'installation et la conservation du dit compteur dans ce local ainsi qu'une servitude de passage permettant d'effectuer le relevé, l'entretien, la réparation ou le remplacement du dit compteur.

V. DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES

A. DESIGNATION DES LOTS PRIVATIFS

Les caves sont désignées par un numéro.

Les appartements sont désignés par la lettre "C" suivie par le chiffre "0" s'ils se trouvent au rez de chaussée ou par un chiffre indiquant l'étage où ils sont situés, suivi d'un chiffre.

Les lots privatifs sont en conséquence déterminés comme suit :

- Aux sous-sol moins deux et moins un:

-cinquante trois caves étant les caves 1 à 53 ;

- Au rez de chaussée des quatre Noyaux (étant entendu que le rez de chaussée du Noyau C4 se situe un niveau en dessous du rez de chaussée des autres noyaux) :

- Appartement C 0-1
- Appartement C 0-2,
- Appartement C 0-3.
- Appartement C 0-4
- Appartement C 0-5,
- Appartement C 0-6,
- Appartement C 0-7 (Noyau C4).

- Au premier étage des quatre Noyaux (étant entendu que le premier étage du Noyau C4 se situe un niveau en dessous du premier étage des autres noyaux) :

- Appartement C 1-1
- Appartement C 1-2,
- Appartement C 1-3.
- Appartement C 1-4
- Appartement C 1-5,
- Appartement C 1-6,
- Appartement C 1-7
- Appartement C 1-8 (Noyau C4).
- Appartement C 1-9 (Noyau C4)

- Au deuxième étage des quatre Noyaux (étant entendu que le deuxième étage du Noyau C4 se situe un niveau en dessous du

deuxième étage des autres noyaux) :

- Appartement C 2-1
- Appartement C 2-2,
- Appartement C 2-3.
- Appartement C 2-4
- Appartement C 2-5,
- Appartement C 2-6,
- Appartement C 2-7
- Appartement C 2-8 (Noyau C4).
- Appartement C 2-9 (Noyau C4)

- Au troisième étage des quatre Noyaux (étant entendu que le troisième étage du Noyau C4 se situe un niveau en dessous du troisième étage des autres noyaux) :

- Appartement C 3-1
- Appartement C 3-2,
- Appartement C 3-3.
- Appartement C 3-4
- Appartement C 3-5,
- Appartement C 3-6,
- Appartement C 3-7
- Appartement C 3-8 (Noyau C4).
- Appartement C 3-9 (Noyau C4)

- Au quatrième étage des quatre Noyaux (étant entendu que le quatrième étage du Noyau C4 se situe un niveau en dessous du quatrième étage des autres noyaux) :

- Appartement C 4-1
- Appartement C 4-2,
- Appartement C 4-3.
- Appartement C 4-4
- Appartement C 4-5,
- Appartement C 4-6,
- Appartement C 4-7
- Appartement C 4-8 (Noyau C4).
- Appartement C 4-9 (Noyau C4)

- Aux cinquième et sixième étages des quatre Noyaux (étant entendu que les cinquième et sixième étages du Noyau C4 se situent un niveau en dessous respectivement des cinquième et sixième étages des autres noyaux) ainsi qu'au septième étage du Noyau C2 :

- Appartement duplex C 5-1
- Appartement duplex C 5-2,
- Appartement duplex C 5-3.
- Appartement C 5-4
- Appartement duplex C 5-5,
- Appartement duplex C 5-6,

- Appartement duplex C 5-7
- Appartement duplex C 5-8 (Noyau C4).
- Appartement duplex C 5-9 (Noyau C4)
 - Appartement duplex C 6-4.

VI. COMPTEURS - EAU - ELECTRICITE - CHAUFFAGE

- Pour l'électricité, un compteur individuel avec tableau général est installé dans le local aux compteurs sis au sous-sol et dessert chaque lot privatif.

- Pour l'eau, il existe un compteur général d'eau froide au nom de la copropriété; des compteurs privatifs seront établis pour chaque lot privatif.

La production d'eau chaude est assurée par des chaudières individuelles au gaz situées dans chaque appartement.

- Le chauffage central est un chauffage au gaz avec, pour chaque appartement, une chaudière individuelle.

VII. REPARTITION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES

Les parties communes de l'ensemble de l'immeuble sont divisées en **dix mille/dixmillièmes**, lesquels se répartissent comme suit :

- Appartement C 0-1 : cent quatre vingt sept/dixmillièmes,	187,
- Appartement C 0-2 : cent soixante cinq/dixmillièmes,	165,
- Appartement C 0-3 : cent trente six/dixmillièmes,	136,
- Appartement C 0-4 : deux cent dix huit/dixmillièmes,	218,
- Appartement C 0-5 : deux cent quatre/dixmillièmes,	204,
- Appartement C 0-6 : cent cinquante trois/dixmillièmes,	153,
- Appartement C 0-7 : cent nonante huit/dixmillièmes,	198,
- Appartement C 1-1 : cent nonante huit/dixmillièmes,	198,
- Appartement C 1-2 : cent quatre vingt neuf/dixmillièmes,	189,
- Appartement C 1-3 : cent nonante neuf/dixmillièmes,	199,
- Appartement C 1-4 : deux cent vingt six/dixmillièmes,	226,
- Appartement C 1-5 : cent soixante cinq/dixmillièmes,	165,
- Appartement C 1-6 : cent soixante deux/dixmillièmes,	162,

- Appartement C 1-7 : cent soixante deux/dixmillièmes,	162,
- Appartement C 1-8 : cent cinquante trois/dixmillièmes,	153,
- Appartement C 1-9 : deux cents/dixmillièmes,	200,
- Appartement C 2-1 : cent nonante huit/dixmillièmes,	198,
- Appartement C 2-2 : cent quatre vingt neuf/dixmillièmes,	189,
- Appartement C 2-3 : cent nonante neuf/dixmillièmes,	199,
- Appartement C 2-4 : deux cent vingt six/dixmillièmes,	226,
- Appartement C 2-5 : cent soixante cinq/dixmillièmes,	165,
- Appartement C 2-6 : cent soixante deux/dixmillièmes,	162,
- Appartement C 2-7 : cent soixante deux/dixmillièmes,	162,
- Appartement C 2-8 : cent soixante trois/dixmillièmes,	163,
- Appartement C 2-9 : deux cents/dixmillièmes,	200,
- Appartement C 3-1 : cent nonante huit/dixmillièmes,	198,
- Appartement C 3-2 : cent quatre vingt neuf/dixmillièmes,	189,
- Appartement C 3-3 : cent nonante neuf/dixmillièmes,	199,
- Appartement C 3-4 : deux cent vingt six/dixmillièmes,	226,
- Appartement C 3-5 : cent soixante cinq/dixmillièmes,	165,
- Appartement C 3-6 : cent soixante deux/dixmillièmes,	162,
- Appartement C 3-7 : cent soixante deux/dixmillièmes,	162,
- Appartement C 3-8 : cent soixante trois/dixmillièmes,	163,
- Appartement C 3-9 : deux cents/dixmillièmes,	200,
- Appartement C 4-1 : cent nonante huit/dixmillièmes,	198,
- Appartement C 4-2 : cent quatre vingt neuf/dixmillièmes,	189,
- Appartement C 4-3 : cent nonante neuf/dixmillièmes,	199,
- Appartement C 4-4 : deux cent vingt six/dixmillièmes,	226,
- Appartement C 4-5 : cent soixante cinq/dix-	

millièmes,	165,
- Appartement C 4-6 : cent soixante deux/dix-millièmes,	162,
- Appartement C 4-7 : cent soixante deux/dix-millièmes,	162,
- Appartement C 4-8 : cent soixante trois/dix-millièmes,	163,
- Appartement C 4-9 : deux cents/dixmillièmes,	200,
- Appartement duplex C 5-1 : cent nonante quatre/dixmillièmes,	194,
- Appartement duplex C 5-2 : cent septante neuf/dixmillièmes,	179,
- Appartement duplex C 5-3 : deux cent trente deux/dixmillièmes,	232,
- Appartement C 5-4 : deux cent vingt six/dix-millièmes,	226,
- Appartement duplex C 5-5 : cent quatre vingt cinq/dixmillièmes,	185,
- Appartement duplex C 5-6 : cent nonante six/dixmillièmes,	196,
- Appartement duplex C 5-7 : cent nonante neuf/dixmillièmes,	199,
- Appartement duplex C 5-8 : cent nonante cinq/dixmillièmes,	195,
- Appartement duplex C 5-9 : deux cent quarante et un/dixmillièmes,	241,
- Appartement duplex C 6-4 : deux cent quarante six/dixmillièmes,	246,

Soit au total : **dix mille/dixmillièmes,** **10.000,**

Il n'est pas attribué de quotités dans les parties communes aux caves se trouvant aux sous sol.

Chaque cave est accessoire de l'appartement auquel elle est rattachée. Une cave ne peut être vendue, échangée ou transmise qu'avec l'appartement dont elle est l'accessoire ou à un propriétaire d'un appartement. Ces ventes, échanges ou transmissions ne modifient pas la répartition des quotités indivises ci-dessus fixée.

Une cave ne peut jamais être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un propriétaire, locataire ou occupant d'un appartement.

La division ci-dessus opérée crée juridiquement les lots privatifs, chacune de ces parties privatives constituant dès à présent un fonds distinct ayant chacun à sa suite comme accessoire inséparable, en copropriété et indivision forcée, le nombre ci-avant fixé de dixmillièmes dans

les parties communes de l'immeuble en ce compris les quotités de terrain.

Ainsi chaque entité privative comprendra d'une part le bien privatif proprement dit appartenant exclusivement au copropriétaire et d'autre part la quote-part y afférente dans les parties communes, quote-part dont chaque copropriétaire n'est titulaire qu'en indivision forcée organisée avec les autres copropriétaires.

Les appartements se voient attribuer le nombre de dixmillièmes préindiqué.

Le nombre de dixmillièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires dans les parties communes fixe sa contribution dans les charges communes, sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être stipulées dans le règlement général de copropriété dont il sera question ci-après.

Ce nombre de dixmillièmes est déterminé en fonction de la valeur des différents lots privatifs, valeur établie en tenant compte de la surface utile et de l'importance des locaux privatifs. Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

Le caractère d'accessoire inséparable des quotités dans les parties communes ne préjudicie pas aux droits que la comparante se réserve à la rubrique "Réserve de droits" ci-après ni à ce qui est dit au Règlement de copropriété.

VIII. RESERVE DE DROITS

La comparante se réserve expressément le droit :

1. de transférer un ou plusieurs locaux d'un lot privatif à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des lots non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés;

2. de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privatifs non cédés;

3. de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs non cédés;

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

Toutes ces 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 comparante pourra 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 ni le montant total des dixmillièmes des parties communes ni la quote part des parties communes affectée aux parties privatives.

Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus.

Un propriétaire pourra demander certaines modifications aux parties privatives qui lui appartiennent. Ces modifications doivent être demandées par écrit à la comparante et, après la cession par celle-ci 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.

Les travaux visés ci-dessus feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation de la comparante et de l'architecte de l'immeuble jusqu'à la cession par la comparante du dernier lot privatif, et ensuite à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue.

L'assemblée générale pourra en outre décider de faire superviser ces travaux par un architecte. Les honoraires de cet architecte ainsi que le coût de travaux et les frais éventuels de modifications de statuts seront supportés par le propriétaire demandeur.

5. de prendre toutes premières mesures voulues pour assurer le fonctionnement des services et appareillages communs.

6. de faire toute publicité qu'elle jugera utile pour la vente ou la location des lots privatifs par tous les moyens usuels de publicité sur la façade ou sur le terrain de l'immeuble.

7. en fonction des droits qui lui sont ici réservés dans le présent chapitre, d'apporter à l'acte de base et à ses annexes les ampliations et/ou amendements voulus ainsi que de rectifier les erreurs matérielles éventuelles desdits acte de base et annexes.

MANDAT

La comparante est habilitée à signer seule les actes établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires 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.

rale 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 la comparante de les représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

T I T R E I I **R E G L E M E N T D E C O P R O P R I E T E**

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

Article 1 - Définition et portée

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code Civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes 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 à l'article 19 paragraphe 8 des statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code Civil.

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

Article 2 - Définition du règlement d'ordre intérieur

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

bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

Article 3 - Statuts de l'immeuble

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

CHAPITRE II - PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Article 4 - Division de l'immeuble en parties communes et privatives

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'Assemblée Générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées "Appartement", "Appartement-duplex" ou "Cave" ou de manière générale "lot privatif".

Article 5 - Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au Chapitre III de l'acte de base de l'immeuble.

Les parties communes sont divisées en **dix mille/dixmillièmes**, réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

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

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

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

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

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

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :

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

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

Article 6 - Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées, aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

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

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances". L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux, sous réserve de ce qui est prévu à l'acte de base général de l'ensemble immobilier:

1. Sol

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

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le

rez-de-chaussée de l'édifice divisé; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

Sont considérées comme parties communes :

1-les parties du bâtiment non constituées en vertu des présentes en un lot privatif;

2-a) les deux mille neuf cent neuf/dixmillièmes des quotités indivises de la totalité du terrain d'une superficie de un hectare quarante ares trente six centiares, rattachées au présent immeuble;

b) la jouissance exclusive de la parcelle entourée d'un liseré rouge au plan ci-annexé; tels que ces quotités et cette jouissance résultent de l'acte de base de l'ensemble immobilier reçu le dix novembre deux mille par le Notaire soussigné.

2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous le rez-de-chaussée privatif de l'édifice morcelé.

Il en est également ainsi du terrain situé sous les zones de recul.

Ne sont cependant pas des parties communes rattachées à l'immeuble "Bâtiment C" objet des présentes le sous sol et les constructions en sous sol rattachées à une entité de parking tel qu'il résulte de l'acte de base général de l'ensemble immobilier susvanté et des plans y annexés.

3. Gros murs

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

4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

6. 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.

7. Murs de clôture

Les murs entourant les 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 les jardins sont privatifs ou à usage privatif, les clôtures n'en sont pas moins en copropriété lorsqu'elles sont destinées à délimiter l'ensemble de l'immeuble. Elles sont mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

8. 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.

9. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

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

10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

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

11. Cheminées

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

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

12. 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. L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture et sous réserve des exigences du Service d'incendie.

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

13. Façades

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

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

14. Fenêtres

Les fenêtres et les porte-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs.

Le remplacement des fenêtres, porte-fenêtres, châssis, vitres, volets et persiennes constituent des charges priva-

tives à chaque lot privatif concerné.
Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble
:

-les travaux de peinture sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, porte-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. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ce cas, intervenir dans ces frais de même que s'il a remplacé les châssis par un matériau qui ne nécessite pas de peinture.

-le style des fenêtres, porte-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 propriétaires présents ou représentés.

15. Escaliers

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

Eu égard à ce qui précède, les escaliers sont communs (à l'exception des escaliers des appartements duplex se trouvant dans les lots privatifs). Ils le sont dans toutes leurs 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.

16. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives, face intérieure et sont des parties communes face extérieure.

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

17. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, mazout 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.

18. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs débarras, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles, et les communs en général est déclaré partie commune.

19. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs débarras, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution ainsi que les locaux de machinerie des ascenseurs et, de manière générale, tous les locaux affectés à l'usage commun.

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

20. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, et caetera ...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

Les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.

Seul le revêtement des terrasses sera privatif.

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

Les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

21. Ascenseurs

Les ascenseurs et leur cage ainsi que tous les éléments qui en font partie sont des parties communes et les frais en sont supportés par tous les propriétaires y compris ceux du rez de chaussée.

22. Usage et jouissance exclusifs

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une partie du sol commun non bâti, aménagé en jardin, étaient attribués à un lot privatif, cette partie du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

En contre-partie le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien (charges communes particulières).

23. Chauffage central et production d'eau chaude

Les chaudières individuelles ainsi que les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

24. Antennes

Les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses privatives est interdit.

Article 7 - Situation juridique des parties communes de l'immeuble

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

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

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

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

Article 8 - Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes, et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-

closet, salle de bains, et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, 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 son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais exclusivement à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et caetera ..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-17 des statuts.

Article 9 - De la jouissance des parties privatives

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

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

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

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

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

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copro-

priétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après, relatives aux "transformations". Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans les locaux privés.

Article 10 - Des limites de la jouissance des parties privatives

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

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

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

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

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription. Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété.

Article 11 - Transformations

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

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'ar-

chitecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix. Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architecte et ingénieur seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux. De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes. Il est interdit aux propriétaires de locaux privatifs de les diviser en plusieurs locaux privatifs, mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite.

CHAPITRE III - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12 - Dénomination - Siège

Cette association est dénommée "**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES / LES FONTAINES DE WOLUWE - BATIMENT C**". Elle a son siège dans l'immeuble, à Woluwé-Saint-Lambert, rue Konkel 184.

Article 13 - Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leur quote-part dans les parties communes.

Article 14 - Dissolution - Liquidation

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

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité

des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

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

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

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

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les dispositions légales relative à la liquidation des sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques. Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

Article 15 - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, et caetera.

Article 16 - Objet

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

Article 17 - Solidarité divise des copropriétaires

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

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

Article 18 - Actions en justice

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

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

Article 19 - Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée Générale des copropriétaires

1. Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,

- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

2. Composition

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

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement. A défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

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

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

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu. Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

3. Date et lieu de l'Assemblée Générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle des copropriétaires se tient au jour, heure et à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège social de l'association.

Sauf décision contraire du syndic, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et délais prescrits pour les convocations, ces jour et heure sont constants d'année en année soit le dernier mardi du mois de mai à vingt heures.

4. Convocations

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire. Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de 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 demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

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

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété. Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

5. Ordre du jour

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans

les convocations d'une manière claire.

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

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

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

La première assemblée générale sera convoquée 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 réception provisoire ou d'une entrée en jouissance par la comparante ou le syndic désigné par elle, lesquels fixeront l'ordre du jour.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

6. 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.

7. Délibérations

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par dixmillièmes qu'ils possèdent 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 à l'article 577-6 paragraphe 7 applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent

seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

c) Majorité absolue

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

d) Considérations pratiques

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

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

Lorsqu'une majorité spéciale 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, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

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

e) Procès-verbaux - Consultation

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être

consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité. Tout propriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires. Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction par celui qui en fait la demande et versement d'une provision préalablement à celle-ci

8. Majorité spéciale - Unanimité

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

1^o à la **majorité des trois/quarts** des voix présentes ou représentées :

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

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

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

2^o 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.

9. Actions en justice

a) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de

réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

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

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

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif. Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

b) Par un occupant

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

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

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

10. Opposabilité - Information

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

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

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la com-

munication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

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

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

11. Présidence - Bureau - Feuille de présence

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

Ils peuvent être réélus.

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

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

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

II. Syndic

1. Nomination

Est désignée en qualité de syndic : l'Immobilière Gilson, société anonyme, à Ixelles (1050 Bruxelles) rue Blanche 37, laquelle agira par l'intermédiaire de Monsieur André Gilson, domicilié à 1325 Chaumont Gistoux, avenue Nouvelle 13.

Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale. Son mandat est renouvelable.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

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

2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

L'assemblée générale des copropriétaires peut également, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

3. Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires. L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

4. Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

5. Pouvoirs et attributions du syndic

I. Le syndic dispose d'un pouvoir de représentation générale et est notamment chargé :

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

2□ de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 et de

veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

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

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

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;
- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;
- la garde des archives intéressant la copropriété;
- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, ascenseurs et autres parties communes;

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

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter annuellement et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;
- centraliser les fonds, les verser à qui de droit, payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;
- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement;

6□ de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux

qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise;

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

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée;

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du Conservateur des Hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, et caetera ...;

10° dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

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

11° d'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

12° Le syndic représente l'ensemble des copropriétaires à toutes les réunions de la copropriété du terrain. Il dispose à cet effet d'un mandat irrévocable pour les représenter et

signer à cet effet tous actes et documents. Il devra rendre compte de son mandat à l'assemblée générale des copropriétaires.

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 veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun; il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique

Il engage notamment 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, les administrations, etcetera.

6. Rémunération

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

7. Démission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil. Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

CHAPITRE IV. REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES

COMMUNES

Article 20 - Frais communs

I. Composition des charges

Les charges communes incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot.

Sont considérés comme charges communes :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires,
 - b) les frais d'administration;
 - c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
 - d) les primes d'assurances de choses communes et de responsabilité civile des copropriétaires;
 - e) l'entretien des accès et jardins sauf clause contraire contenue dans l'acte de base ou le présent règlement;
 - f) les indemnités dues par la copropriété;
 - g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.
- Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose

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

II. Premières charges communes

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

- 1) les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité;
- 2) le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes;
- 3) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou la comparante;
- 4) les frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

III. Charges communes de fonctionnement

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

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, 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, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, etcaetera.

Article 21 - Consommations individuelles

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

Article 22 - Impôts

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

les parties communes de l'immeuble.

Article 23 - Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 24 - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

Article 25 - Recettes au profit des parties communes

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

Article 26 - Modification de la répartition des charges

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

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

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

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

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

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les

deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

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

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

Article 27 - Cession d'un lot

1. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état :

1□ du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2□ des frais liés à l'acquisition de parties communes décidée par l'assemblée générale avant la date de transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3□ des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

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

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

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

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

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

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 et tous les frais d'entretien.

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage ou la pose d'une nouvelle chape de toiture et, en général, toutes les grosses réparations et le remplacement de l'appareillage qui deviendront nécessaires.

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation. Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, sans préjudice de conventions contraires dans l'acte de cession en ce qui concerne la contribution de la dette.

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code Civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 paragraphe premier du Code Civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.

- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

Toutefois, pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Les frais découlant de travaux urgents décidés par le syndic conformément à l'article 30 des statuts après la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'acquéreur nonobstant toutes conventions contraires entre les parties.

CHAPITRE V. - TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 28 - Généralités

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

Article 29 - Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 30 - Réparations urgentes

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

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien.

Article 31 - Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart de quotités et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit. Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

Article 32 - Servitudes relatives aux travaux

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

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

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

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

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission. Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les

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

De même, les copropriétaires devront également, durant les travaux, supporter sans pouvoir prétendre à aucune indemnité les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs.

CHAPITRE VI - DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 33 - De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties de l'immeuble, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que les recours soient exercés par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

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

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété.

Article 34 - Assurances

L'immeuble sera couvert au minimum contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes, dégâts des eaux, bris de vitres et recours éventuel des tiers par une police comportant les garanties suivantes:

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

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, éventuelle-

ment le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol. Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

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, doit être souscrite.

Article 35 - Franchises

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

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

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

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

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

Article 36 - Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

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

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

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

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son lot privatif, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des

copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 37 - Cas de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tous cas en un compte spécial.

Article 38 - De l'utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

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

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

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

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

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte

spécial visé ci-dessus.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

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

Article 39 - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

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

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

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

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

TITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 40 - Portée - Modifications

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées, sauf disposition contraire contenue dans ce règlement.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 19 - 10.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

Chapitre I. Comptabilité

Article 41 - Charges communes

**A. Provision pour charges communes/Fonds de roulement/
Fonds de réserve**

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période d'un trimestre en fonction du nombre de quotités que possèdent dans les parties communes de l'immeuble les différents éléments privatifs, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période d'un trimestre.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Les avances seront versées sur un compte ouvert au nom de la copropriété auprès d'une banque belge; le syndic aura la gestion de ce fonds de roulement.

Toutes les charges périodiques de la copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement et toutes les recettes concernant la copropriété seront versées sur ce compte constituant ce fonds de roulement.

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible à la comparante de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte d'acquisition.

Sauf ce qui est dit ci-dessus pour le premier acompte pour charges, le montant et la date des versements périodiques pour provision des charges seront arrêtés lors de l'assemblée générale ordinaire.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée peut aussi décider la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face à des dépenses non périodiques. L'assemblée générale décidera du placement de ce fonds en attendant son utilisation.

Dès la création de ce fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables au fonds de réserve sauf décision contraire expresse de l'assemblée générale.

B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes.

Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de vingt-cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à cinquante francs par jour à compter du dixième jour ouvrable 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'au jour du complet paiement.

Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic.

Le copropriétaire défaillant sera en outre redevable envers la copropriété, sans préjudice des frais de justice éventuel :

1° des frais et honoraires du syndic liés à l'envoi des rappels et à la constitution des dossiers en vue d'une procédure judiciaire. Ces frais et honoraires sont forfaitairement fixés comme suit :

-premier rappel par envoi ordinaire : cinq cents francs,

-deuxième rappel par envoi recommandé : mille francs,

-transmission du dossier à l'avocat : trois mille francs. Il est bien entendu que ces frais et honoraires pourront être adaptés par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour couvrir les litiges qui pourraient 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 de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts afin de réaliser en tout état de cause la couverture d'un trimestre de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui d'octobre deux mille soit cent et sept virgule quinze points (107,15).

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

$$\frac{\text{indemnité de base} \quad \text{fois} \quad \text{index nouveau}}{\text{index de départ}}$$

L'index nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.

C. Recouvrement des charges communes

Le syndic 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 arrêter le chauffage dans le bien du défaillant si l'immeuble est pourvu d'une chaudière centrale;
- b) 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.

- c) 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, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils se-

raient défaillants envers la copropriété.

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

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

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

D. Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux 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, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions pour chacun d'eux.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'assemblée générale ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents.

Cette communication se fera au lieu et aux heures indiqués dans la convocation à l'assemblée générale ou au siège de l'association des copropriétaires.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du Conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

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

Chapitre II. Aspects extérieurs

Article 42 - Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Article 43 - Entretien et aspect

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes, sans préjudice à l'application de l'article 6-14.

Si les occupants veulent mettre des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

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

Chapitre III. Conseil de gérance

Article 44 - Conseil de gérance

L'assemblée générale peut à la majorité des trois/quarts des voix décider de la création d'un Conseil de gérance.

Dans ce cas, ce Conseil de gérance fonctionnera suivant les règles suivantes :

- le Conseil de gérance est composé d'un Président et de trois assesseurs, choisis parmi les copropriétaires;

- le Conseil de gérance surveille la gestion du syndic et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés à l'article 30 des statuts et leur exécution; il examine les comptes du syndic et fait rapport à l'assemblée;

- le Conseil de Gérance délibérera valablement si trois au moins de ses membres sont présents;

- les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents; en cas de partage, la voix du président est prépondérante;

- le Conseil de gérance pourra demander au syndic d'être présent à une de ses réunions avec voix consultative;

- les membres du Conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable;

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

- les membres du Conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile dont les primes constitueront une charge commune.

Chapitre IV. Ordre intérieur

Article 45 - Service des eaux

- 1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.
- 2) Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau ne s'effectue au moyen d'un compteur de passage.
- 3) Le cas échéant, chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.
- 4) les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par la comparante au nom des futurs copropriétaires.

Article 46 - Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, devront être maintenues libres en tout temps.

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

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

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués dans aucune partie de l'immeuble en ce compris les toits et terrasses.

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

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats et oiseaux non divagants.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision, dans le délai d'un mois suivant la communication de la décision par lettre recommandée, la date de la poste faisant foi, pourra entraîner pour le contrevenant la déduction d'une somme fixée par l'assemblée générale, à la majorité absolue des voix, due par jour dès l'expiration du délai d'un mois fixé ci-avant. Le mon-

tant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve. L'accès aux caves est interdit aux personnes ne jouissant pas d'un droit de propriété ou de jouissance dans l'immeuble.

Article 47. Emménagements - Déménagements

Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les lots privatifs par les façades; les cages d'escalier et ascenseurs ne pourront être utilisés à cette fin.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers et corps volumineux doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire concerné, le cas échéant à charge pour celui-ci d'en réclamer le remboursement à l'occupant qui aurait fait exécuter ces transports.

Chapitre V. Moralité - Tranquillité - Destination des locaux

Article 48. Mode d'occupation

a) Généralités

Les copropriétaires, locataires, domestiques 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, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble.

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

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

La contravention à cette obligation d'avertissement sera

passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

b) Transmission des obligations

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

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

c) Location

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

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de trois mois de loyer au titre de garantie locative.

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

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

4. 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.

Article 49. Publicité

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

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Cependant la comparante se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'elle jugera utile sur les lots qui seront sa propriété, sur la façade ou sur le terrain de l'immeuble jusqu'à la vente du dernier lot privatif.

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

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaire ou occupant

disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée des copropriétaires. Dans l'hypothèse ou, par extraordinaire, une profession libérale serait autorisée et exercée dans l'immeuble, il sera également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée générale des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Article 50 - Interdictions

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion, occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation du risque.

Chapitre VI. Répartition des frais de chauffage, d'eau et d'électricité

Article 51 - Chauffage

Chaque lot privatif disposera d'une chaudière individuelle servant à son chauffage. Les frais en résultant seront dès lors exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

Article 52 - Eau

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur de passage particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

Article 53 - Electricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs ainsi que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs.

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 seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

Chapitre VII. Ascenseurs

Article 54. Répartition des frais d'ascenseurs

Les ascenseurs desservant l'immeuble sont considérés comme parties communes.

Il en résulte que tous les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation ou de renouvellement d'un des ascenseurs ou de ses accessoires, seront supportés par tous les propriétaires de lots privatifs au prorata de leurs quotités dans les parties communes.

Le mode de répartition des dites charges de fonctionnement, d'entretien, de réparation et de renouvellement ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Chapitre VIII. Différends - Code Civil

Article 55 - 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, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent. En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent. En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres) à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice

en ce compris, le cas échéant, notamment les frais d'avocat et d'expertise avancés par le syndic pour le compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

Article 56 - Renvoi au Code Civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

T A B L E D E S M A T I E R E S

TITRE I. ACTE DE BASE

- I. Description des biens
- II. Origine de propriété trentenaire
- III. Désignation et division du bien - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée
- IV. Description détaillée du bien
- 1. Généralités
- 2. Détermination des parties privatives
- 3. Description détaillée par niveau
- 4. Servitudes particulières et charges
- V. Désignation des parties privatives
- VI. Compteurs - Eau - Electricité - Chauffage
- VII. Répartition des quotités dans les parties communes
- VIII. Réserve de droits

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

- Article 1. Définition et portée
- Article 2. Définition du règlement d'ordre intérieur
- Article 3. Statuts de l'immeuble

CHAPITRE II - PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

- Article 4. Division de l'immeuble en parties communes et privatives
- Article 5. Mode de calcul de la quote-part de copropriété
- Article 6. Parties communes
- Article 7. Situation juridique des parties communes de l'immeuble
- Article 8. Définition des parties privatives

- Article 9. De la jouissance des parties privatives
- Article 10. Des limites de la jouissance des parties privatives
- Article 11. Transformations

CHAPITRE III - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

- Article 12. Dénomination - Siège
- Article 13. Personnalité juridique - Composition
- Article 14. Dissolution - Liquidation
- Article 15. Patrimoine de l'association des copropriétaires
- Article 16. Objet
- Article 17. Solidarité divisée des copropriétaires
- Article 18. Actions en justice
- Article 19. Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée générale des copropriétaires

- 1. Pouvoirs
- 2. Composition
- 3. Date et lieu de l'Assemblée Générale ordinaire
- 4. Convocations
- 5. Ordre du jour
- 6. Constitution de l'assemblée
- 7. Délibérations
- 8. Majorité spéciale - Unanimité
- 9. Actions en justice
- 10. Opposabilité - Information
- 11. Présidence - Bureau - Feuille de présence

II. Syndic

- 1. Nomination
- 2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire
- 3. Publicité
- 4. Responsabilité - Délégation
- 5. Pouvoirs et attributions du syndic
- 6. Rémunération
- 7. Démission

CHAPITRE IV - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

- Article 20. Frais communs
 - I. Composition des charges
 - II. Premières charges communes
 - III. Charges communes de fonctionnement
- Article 21. Consommations individuelles
- Article 22. Impôts
- Article 23. Responsabilité civile
- Article 24. Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire
- Article 25. Recettes au profit des parties communes

Article 26. Modification de la répartition des charges
Article 27. Cession d'un lot

CHAPITRE V - TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 28. Généralités
Article 29. Genre de réparations et travaux
Article 30. Réparations urgentes
Article 31. Réparations ou travaux non urgents
Article 32. Servitudes relatives aux travaux

CHAPITRE VI - DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 33. De la responsabilité en général
Article 34. Assurances
Article 35. Franchises
Article 36. Obligations des copropriétaires en matière
d'assurances
Article 37. Cas de sinistre
Article 38. De l'utilisation des indemnités
Article 39. Destruction et reconstruction de l'immeuble -
Fin de l'indivision

TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 40. Portée - Modifications

CHAPITRE I. COMPTABILITE

Article 41. Charges communes
A. Provision pour charges communes - Fonds de roulement
- Fonds de réserve
B. Paiement des charges communes
C. Recouvrement des charges communes
D. Comptes annuels du syndic

CHAPITRE II. ASPECTS EXTERIEURS

Article 42. Nettoyage
Article 43. Entretien et aspect

CHAPITRE III. CONSEIL DE GERANCE

Article 44. Conseil de gérance

CHAPITRE IV. ORDRE INTERIEUR

Article 45. Service des eaux
Article 46. Aspect - Tranquillité
Article 47. Emménagements - Déménagements

CHAPITRE V. MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LIEUX

Article 48. Mode d'occupation

Article 49. Publicité
Article 50. Interdictions

**CHAPITRE VI. REPARTITION DE FRAIS DE CHAUFFAGE
D'EAU DE D'ELECTRICITE**

Article 51. Chauffage
Article 52. Eau
Article 53. Electricité

CHAPITRE VII. ASCENSEURS

Article 54. Répartition des frais d'ascenseurs

CHAPITRE VIII. DIFFERENDS - CODE CIVIL

Article 55. Règlement des différends
Article 56. Renvoi au Code Civil.

**CONDITIONS GENERALES DES VENTES SOUMISES A LA LOI
BREYNE**

Pour les entités privatives auxquelles, au moment de la mise en vente, s'appliquerait la loi du trois mai mil neuf cent nonante trois, modifiant la loi Breyne du neuf juillet mil neuf cent septante et un, un compromis de vente conforme à ladite loi devra être établi.

Ces ventes se feront obligatoirement et expressément aux conditions suivantes, qui en feront partie intégrante :

1. Garanties

La société anonyme **J.M. CONSTRUCTION S.A.** , comparante, n'est pas une entreprise agréée aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante et un organisant l'agrégation des entrepreneurs , dont question à l'article 12 alinéas 2 et 3 de la loi Breyne visée ci-dessus.

Elle s'engage dès lors à constituer conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière, et en particulier conformément à l'Arrêté Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, modifié par Arrêté Royal du vingt et un septembre mil neuf cent nonante trois, la garantie d'achèvement de l'immeuble sous forme de caution bancaire.

Dans les trente jours à dater des conventions de vente à intervenir concernant les parties privatives de l'immeuble, objet des présents statuts, elle justifiera auprès de l'acquéreur de la constitution de la dite garantie.

2. Transfert de la propriété et des risques

L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visé par les articles 1788 et 1789 du Code civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception

provisoire des travaux ou, lorsqu'il s'agit d'un appartement, à la réception provisoire des parties privatives.

3. Responsabilité du constructeur

Le constructeur est solidairement responsable, avec l'architecte et les entrepreneurs, des vices dont ceux-ci répondent après réception provisoire ou ce qui en tient lieu en vertu des articles 1792 et 2270 Du Code civil.

La garantie due par la société **J.M. CONSTRUCTION S.A.**, comparante et constructeur de l'immeuble, en vertu de l'alinéa précédent, bénéficie aux propriétaires successifs d'un lot privatif. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

Les acquéreurs n'auront accès aux travaux que sous leur propre responsabilité et dûment accompagnés par le vendeur ou un de ses délégués.

4. Modifications

Les acquéreurs peuvent demander, dans le parachèvement des locaux qui forment leurs biens privatifs, des modifications au programme standard tel qu'il est décrit dans le cahier des charges.

Ces autorisations pourront être accordées par le constructeur dès l'instant où les modifications demeurent dans les limites autorisées par le règlement de copropriété, les autorisations de bâtir, les règlements communaux, qu'elles ne portent pas atteinte à la solidité ni à l'esthétique de l'immeuble et qu'elles n'occasionnent pas de retard dans les délais d'exécution de l'ensemble des travaux.

La comparante jugera souverainement et sans appel si la demande de modification peut être acceptée avec le souci particulier de donner satisfaction aux acquéreurs.

Toute modification au programme standard de parachèvement demandée par l'acquéreur, fera l'objet d'un accord préalable, écrit et signé, en double exemplaire, portant expressément sur l'objet précis des modifications convenues, sur leur coût et sur le retard éventuel que leur exécution pourra entraîner.

A défaut d'accord écrit, signé par les deux parties, les travaux seront toujours exécutés suivant le programme standard.

Les modifications convenues feront l'objet de factures séparées, dont le paiement sera exigible à raison de cinquante pour cent préalablement à l'exécution des modifications et le solde dans les huit jours de cette exécution.

Les travaux supplémentaires ne pourront être exécutés que par les soins du vendeur et des sous-traitants spécialement désignés par lui, sauf accord préalable et écrit entre

parties. Les modifications exécutées par l'acquéreur ou par des tiers choisis par lui ne pourront se faire qu'après la prise en possession des parties privatives et ne seront couverts ni par la garantie ni par la responsabilité du vendeur.

Si, nonobstant ce qui précède, des travaux supplémentaires ou des modifications sont exécutés par l'acquéreur ou par des tiers choisis par lui, sans l'accord préalable et écrit du constructeur et avant la prise de possession des parties privatives, l'exécution de ceux-ci aura pour effet que l'acquéreur sera présumé avoir accepté tacitement la réception provisoire.

5. Prise en charge - préchauffage

Les frais de communauté seront supportés par chaque copropriétaire dès la mise en service des appareillages communs.

Le fait que le propriétaire d'une partie privative ne l'occupe pas, ou qu'il ne trouve pas de locataire, ne le dispense pas de supporter la quote part lui incombant dans les frais de communauté ou de gérance.

Si par suite de circonstances atmosphériques ou d'imperatifs techniques dont seul le constructeur sera juge, l'ensemble ou certains locaux de l'immeuble doivent être chauffés à régime plein ou réduit, pendant la construction ou avant que les propriétaires aient pu obtenir la jouissance de leurs locaux privés, le service de ce chauffage sera assuré à l'initiative du constructeur qui en récupèrera les frais à charge des copropriétaires concernés.

6. Cahier des charges spécial de la vente d'un appartement

Un exemplaire du cahier des charges spécial de la vente d'un appartement ou autre entité privative, adapté aux dispositions de la loi Breyne précitée, demeurera annexé à chaque compromis de vente.

DISPOSITIONS FINALES

DISPOSITION URBANISTIQUE

La comparante, représentée comme il est dit, déclare avoir été informée par le notaire soussigné que, conformément à l'Ordonnance de la Région de Bruxelles Capitale du neuf novembre mil neuf cent nonante trois, la location de logements meublés est subordonnée à l'octroi d'un permis de mise en location, renouvelable tous les six ans.

DECLARATION - DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion des caves situées en sous sol dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété ou au règlement d'ordre intérieur.

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

Le Notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention de la comparante sur le nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

MINUTES DES ACTES - FRAIS

1. Les premières ventes des lots privatifs pour lesquels s'appliquent les présents statuts seront dressés par le Notaire Eric **Wagemans** soussigné, Notaire de la comparante aux présentes, à l'intervention du Notaire éventuel de l'acquéreur, et ce aux fins d'assurer la conservation de toutes les minutes en une seule étude.

2. Chaque acquéreur de lot privatif devra supporter une quote part des frais des présents statuts dont une copie lui sera remise lors de son achat.

LOIS ET USAGES

Les copropriétaires sont censés avoir parfaite connaissance :

a) des dispositions de la loi sur la copropriété formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil, à laquelle les parties déclarent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par les présents statuts;

b) des avantages et inconvénients découlant des précisions et accords fixés par les présents statuts et ceux découlant de la situation de l'indivision et de la copropriété forcée.

Au cas où des dispositions spéciales ou règlements seraient en contradiction avec les présents statuts, ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les parties.

DISPOSITION TRANSITOIRE

Dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents de lots dans l'immeuble et que les présents statuts de la copropriété auront été transcrits au bureau des hypothèques compétent, l'association formée par les coproprié-

taires sera dotée de la personnalité juridique.

URBANISME

Le Notaire Wagemans soussigné a demandé à la Commune de Woluwé Saint Lambert, par lettre recommandée en date du treize avril deux mille, de délivrer les renseignements urbanistiques concernant le bien prédécrit.

Dans sa réponse du vingt cinq avril deux mille, la dite Commune a notamment déclaré ce qui suit :

"-le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan "particulier d'affectation du sol, de lotissement ou "d'expropriation approuvé.

"-le bien est situé dans une zone d'habitation au plan de "secteur de l'Agglomération Bruxelloise arrêté le vingt "huit novembre mil neuf cent septante neuf à l'exception "des dispositons abrogées par l'arrêté du Gouvernement de "la Région de Bruxelles-Capitale du trois mars mil neuf "cent nonante cinq arrêtant le Plan Régional de Dévelop- "pement.

"-le bien est situé dans le périmètre de protection du "logement du plan régional de développement arrêté le "trois mars mil neuf cent nonante cinq par le Gouverne"ment de la région de Bruxelles-Capitale.

"-il n'est pas repris dans une liste de sites ou monu"ments classés ou susceptibles de l'être.

"-il n'est grevé d'aucune emprise pour canalisation de "pro- duits gazeux ou autres.

"-Tout projet de transformation même intérieure et tout "changement d'affectation doivent faire l'objet d'un "per- mis d'urbanisme.

"-Le Collège des Bourgmestre et Echevins réuni en séance "du onze janvier deux mille a délivré un permis d'urba"nisme à la S.A. J.M. Construction , dont le siège social "est situé avenue Louise numéro 306 à 1050 Bruxelles. Ce "permis porte le numéro 16.519 et autorise la construc"tion de quatre im- meubles à appartements (cent quarante "sept appartements et cent soixante huit emplacements de "garages).

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des pré- sentes.

DESIGNATION

Le Notaire soussigné certifie exacte la désignation de la comparante, telle qu'elle est susénoncée.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la comparante fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

DONT ACTE

Fait et passé à Saint Gilles-Bruxelles, 29 rue de Suisse, en l'Etude, date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée, la comparante, représentée comme il est dit, a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré quarante six rôles, sans renvoi, au deuxième bureau de l'enregistrement de Forest, le vingt décembre deux mille, volume 12, folio 22, case 5, reçu mille francs, l'inspecteur principal (signé) illisible