



ETUDE DE
MAITRE EDMOND INGEVELD
Notaire
A IXELLES

LES STATUTS DE « LA RESIDENCE AMARYLLIS »

Rue dodonnée 75/77/79, 1180, Bruxelles.

ACP AMARYLLIS

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

DE « LA RESIDENCE AMARYLLIS »

ACTE DE BASE

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

REPERTOIRE N° 25.121

L'an mil neuf cent cinquante cinq

Le huit juin

Devant nous **Edmond Ingeveld**, notaire résidant à Ixelles.

ONT COMPARU

I°) A- Madame Yvonne - Marie - Marguerite - Jeanne - Lambert, sans profession, née à Libramont, le vingt décembre mil huit cent nonante trois, veuve de Monsieur Henri - Nicolas - Ernest - Olivier, demeurant à Libramont, rue des Allies.

B- Monsieur Emile - Joseph - Nicolas - Maurice - Olivier, agriculteur, né à Bastogne le onze novembre mil neuf cent vingt et un, demeurant à Recogne.

C- Monsieur Louis - Léon - Emile - Olivier, avocat, né à Bastogne, le dix neuf juillet mil neuf cent vingt trois, demeurant à Bastogne.

II°) Monsieur Joannes - Baptista - l'Ecluse, entrepreneur de travaux publics et privés, né à Borghat Lombeek le vingt deux septembre mil neuf cent douze, époux de Dame Magdalena - Favails, sans profession, née à Herne le premier janvier mil neuf cent quatorze, demeurant ensemble à Molenbeek Saint Jean rue Auguste - Vanzande, numéro 25, avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté légale suivant contrat de mariage reçu par le notaire Michiels à Lombeek notre dame, le dix huit octobre mil neuf cent trente huit.

ACP AMARYLLIS

III°) Monsieur Germain - Joseph - Hector - Dewitte né à Roosendael, le vingt cinq mars mil neuf cent dix, assureur conseil, demeurant à Forest, lez Bruxelles, avenue Massenet numéro 19.

Lesquels comparants nous ont requis de dresser comme suit acte authentique des conventions intervenues entre eux, et ils nous ont au préalable exposé ce qui suit :

I°) Les consorts Olivier, comparants sous I, a, b, etc. ; sont propriétaires des biens immeubles décrits ci-après.

- 1) Un terrain à bâtir dénommé lot I, teinté en rose au plan ci-annexé, ayant à front de la rue dodonnée, une façade de quarante neuf mètres, et dix huit centimètres, ayant vingt et un mètres vingt deux centimètres de profondeur et une superficie d'après mesurage ci après indiqué, de dix ares quarante trois centiares et soixante dixmilliares, tenant ou ayant tenu, outre à la rue dodonnée, d'un côté à la société de personnes à responsabilité limitée Marquedur, de l'autre côté à Van den Abeele, et du font au lot 2 dont la description suit :
- 2) Un terrain de fond, teinté en bleu au plan ci-annexé ayant une longueur de quarante neuf mètres et dix huit centimètres avec une largeur, de douze mètres et une contenance d'après le mesurage ci-après indiqué de cinq ares nonante centiares et deux dixmilliares.

Ce terrain lot 2, tient ou a tenu, vers la rue dodonnée au lot I, ci-dessus, d'on côté à la société de personnes à responsabilité limitée Marquedur, de l'autre côté à Van den Abeele, et du fond à Humblet et consorts.

MESURAGE - PLAN :

Ces biens ont été mesurés par Monsieur René, géomètre expert immobilier, demeurant 34 avenue du Mont Kemmel, à Saint Gilles Bruxelles, lequel en a dressé un plan avec procès verbal de mesurage, le vingt cinq février mil neuf cent cinquante, lequel document signé ne variateur par les comparants et nous notaire demeurera annexé au présent acte.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE :

Les consorts Olivier comparants déclarent que ce bien leur appartient de la manière suivante :

Ils l'ont recueilli dans la succession de Monsieur Henri-Nicolas-Ernest-Olivier, en sus visant marchand de Bestiaux demeurant à Libramont, où il est décédé le vingt sept janvier mil neuf cent cinquante quatre.

ACP AMARYLLIS

Monsieur Henri-Nicolas-Ernest-Olivier délaissait comme seuls héritiers réservataires ses deux fils, retenus de son mariage avec Dame Yvonne-Marie-Marguerite-Jeanne-Lambert : Monsieur Emile-Joseph-Nicolas-Maurice-Olivier et Monsieur Louis Léon-Emile-Olivier, comparants, qui recueillaient toute sa succession, sans réserve des droits revenant à son épouse survivante prénommée, soit la moitié en usufruit de sa succession, conformément à la loi du vingt novembre mil huit cent nonante six, Monsieur Olivier était décédé, sans avoir fait de testament ou autres dispositions de dernières volontés.

Ces biens appartenant à Monsieur Henri-Nicolas-Ernest-Olivier, pour les avoir recueillis, sous plus grande contenance dans la succession de Monsieur Firmin Joseph-Théophile-Mathieu, en son vivant marchand de chevaux, décédé à Ixelles, le quatre juillet mil neuf cent quarante trois, sans délaissier d'héritiers réservataires.

Aux termes de son testament olographe, daté du quinze mai mil neuf cent vingt six, déposé au rang des minutes du notaire Hubert Scheyven, à Bruxelles, le dix huit août mil neuf cent quarante trois, Monsieur Mathieu, prénommé, a institué Monsieur Henri Nicolas-Ernest-Olivier comme son légataire universel, et ce dernier a été envoyé en possession de la succession suivant ordonnance rendue par Monsieur le président du tribunal de première instance séant à Bruxelles, le dix huit août mil neuf cent quarante trois.

Monsieur Firmin-Joseph Théophile-Mathieu, était propriétaire des biens pré-décrits pour les avoir acquis suivant acte reçu par le notaire Delwart ayant résidé à Bruxelles le six janvier mil neuf cent onze.

Tous acquéreurs d'appartements, de garages ou autres locaux privatifs devront se contenter de l'établissement de propriété qui précède et ne pourront réaliser d'autre titre de propriété qu'une expédition de leur acte particulier d'acquisition.

Ils pourront cependant se faire délivrer à leurs frais une expédition ou un extrait du présent acte.

CONDITIONS FIGURANT AUX TITRES ANTERIEURS :

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Hubert Scheyven, à Bruxelles, le seize juillet mil neuf cent cinquante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois septembre suivant, volume 3.881 numéro 13, Monsieur Henri-Olivier a vendu à Monsieur

ACP AMARYLLIS

Félix Jacques Arnold Humblet et à son épouse Madame Germaine-Marie-Joséphine-Salme une parcelle de terrain de fond avec constitution de servitude libellées comme suit :

5) Le vendeur (Monsieur Henri-Olivier) confère à titre de servitude au profit du bien présentement vendu, un droit de passage de cinq mètres de large sur la propriété lui restant appartenir à front de la rue dodonnée / 666.

Toutefois le vendeur se réserve expressément le droit de déplacer définitivement ce passage à l'endroit et à l'époque à choisir librement et exclusivement par lui.

Dans ce cas il sera dressé un nouvel acte authentique constatant le déplacement du passage, les frais de cet acte qui sera transcrit à la conservation des hypothèques seront à charge des acquéreurs et du vendeur chacun pour moitié.

Les acquéreurs auront la jouissance des égouts et du raccordement de l'eau qui traverse la bande de terrain sur laquelle est ou sera établi le passage en question ci-dessus, à charge par eux d'entretenir à leurs frais, les canalisations, et égouts dont question et de payer toutes #.

Au cas où le vendeur déplacerait le passage conformément à la faculté qu'il s'est réservée ci-dessus, les acquéreurs auront le droit de faire établir par le vendeur dans la bande de terrain qui servirait de passage définitif des égouts et le raccordement à l'eau, au gaz, et à l'électricité pour desservir la propriété acquise aux présentes, ainsi que les compteurs s'y rapportant qui sont à placer à l'endroit à indiquer par les compagnies intéressées. Dans ces cas, les frais, y afférents de même que ceux de l'établissement du nouveau passage incomberont moitié au vendeur et moitié aux acquéreurs.

Au cas où le déplacement du passage nécessiterait la démolition de certaines constructions des acquéreurs, ceux-ci seront obligés de faire les démolitions nécessaires à cette fin à leurs frais exclusifs.

L'entretien du passage provisoire ou définitif se fera par les soins et aux frais exclusifs des acquéreurs.

Si le vendeur décide de déplacer le passage, les acquéreurs sont tenus de restituer le terrain, sur lequel s'étendait le passage primitif en bon état macadamisé.

Ce droit de passage est établi pour piétons, voitures et camions de toute sorte.

ACP AMARYLLIS

Le vendeur conserve la faculté de construire au dessus du terrain formant l'assiette du passage sus visé de la façon à laisser pour celui-ci une hauteur maximum de trois mètres cinquante centimètres.

Toutefois les acquéreurs auront le droit de placer leur enseigne sur cette partie de façade.

Tous les droits et obligations résultant pour les parties, des stipulations qui précèdent passeront à leurs héritiers et ayants cause généralement quelconque, y compris les acquéreurs successifs à tous titres des fonds dominants et servants.

Dans un acte de vente reçu le treize mars mil neuf cent cinquante quatre par les notaires Ingeveld, soussigné, détenteur de la minute et Jean-Pierre-Jacobs, résidant à Bruxelles, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le sept avril suivant, volume 4/156 numéro II, il a été après la reproduction des stipulations qui précèdent, convenu ce qui suit :

Les biens présentement vendus constituant une partie du fond servant, les acquéreurs sont subrogés dans tous les droits et les obligations des vendeurs résultant des dites stipulations et servitudes.

En outre les vendeurs, et Monsieur et Madame Dumoulin pour la partie acquise par eux, en vertu des présentes confèrent à titre de servitude au profit des biens présentement vendus (fonds dominants) un droit de passage de cinq mètres sur les propriétés restant leur appartenir respectivement.

Ce droit de passage est établi pour piétons, voitures et camions de toute sorte et s'exécutera de la manière prévue à l'acte du notaire Hubert Scheyven, du seize juillet mil neuf cent cinquante et un, ci-annexé, littéralement reproduit.

L'assiette de ce droit de passage est délimitée par les plans ci-annexés, et ne pourra plus être modifiés, ainsi convenu entre parties, Monsieur et Madame Humblet donnant cet accord pour la partie acquise par eux antérieurement, que pour celle acquise par eux présentement.

Pour la compréhension des stipulations qui précèdent, il est ici précisé que l'acte du treize mars mil neuf cent cinquante quatre des notaires Ingeveld et Jacobs, portait vente par les consorts Olivier comparants au présent acte :

1°) A monsieur Félix-Jacques-Arnold-Humblet, inspecteur de société, né à Seraing sur Meuse le dix avril mil huit cent nonante, sans profession, né à Liège, le vingt sept août mil huit cent nonante trois, demeurant ensemble à Uccle, 77 rue dodonnée, mariés sous le régime de la

ACP AMARYLLIS

communauté réduite aux acquêts suivant contrat de mariage reçu par le notaire Detienne à Liège, le huit mars mil neuf cent vingt trois, acquérant pour leur dite communauté le bien suivant.

COMMUNE D'UCCLE :

Une parcelle de terrain de fond, située à Uccle, rue dodonnée, 77, cadastrée section C numéro 4 K/42 partie contenant en superficie d'après mesurage trois ares six centiares, figurée en teinte rose au plan annexé au dit acte.

2°) A Monsieur Marcel-Roland Karl Marie-Demoulin pharmacien, né à Fraipont, le douze février mil huit cent nonante et un, et à son épouse Madame Fernande-Julia-Joséphine-Heine, sans profession, née à Forest-Province de Liège, le vingt deux octobre mil huit cent nonante quatre, demeurant ensemble à Fraipont, rue Général de Gaulle, acquérant pour leur communauté d'acquêts existant entre eux, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Deliege à Chenée le cinq février mil neuf cent vingt trois.

Le bien décrit ci-après :

COMMUNE D'UCCLE :

Une parcelle de terrain de fond, située rue dodonnée, 77, cadastrée section C Uccle numéro 2 K/42 partie contenant en superficie d'après mesurage huit ares, septante deux centiares, figurant en teinte bleue au plan annexé au dit acte.

Il sera question ci-après du déplacement de l'assiette de cette servitude de manière telle que l'axe de servitude soit à vingt trois mètres et trente deux centimètres de l'axe du pignon mitoyen de l'immeuble, numéro 81, rue dodonnée, et à vingt cinq mètres 75, avenue dodonnée, appartenant à Monsieur Van den Abeele.

II- Monsieur l'Ecluse comparant a décidé de construire.

I°) Sur le terrain lot 1 contenant mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés, un immeuble divisé par appartements destinés à être offerts en vente aux amateurs qui se présentent.

II°) Sur le terrain lot 2, contenant cinq cent nonante mètres carrés et deux décimètres carrés, un complexe de quatorze garages étant destiné à devenir la propriété des amateurs qui désireront en fait faire l'acquisition.

Afin de réaliser son dessein, il a demandé aux consorts Olivier, comparants de renoncer à son profit à leurs droit d'accession et de lui conférer autorisation générale de bâtir avec option d'achat moyennant par lui de prendre vis-à-vis des propriétaires du terrain, l'engagement de rechercher et de fournir des acquéreurs faisant l'acquisition des quotités indivises de ces terrains, pour le quinze janvier mil neuf cent cinquante six au plus tard.

Les consorts Olivier donnent leur accord à ce sujet. Il est convenu ce qui suit :

Première convention : Renonciation au droit d'accession et autorisation générale de bâtir :

Les consorts Olivier comparants sous I, a, b, et c déclarent renoncer au droit d'accession leur appartenant en vertu des articles 546, 551, 552 et 553 du Code Civil, au profit de Monsieur L'Ecluse sur les terrains lot 1, contenant mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés et sur le terrain lot 2, contenant cinq cent nonante mètres carrés et deux décimètres carrés et lui confère autorisation générale de bâtir les constructions dont les plans seront décrits ci-après.

Si Monsieur L'Ecluse fait usage des droits qui lui sont ainsi concédés, il sera propriétaire des constructions qu'il érigera à ses frais, risques et périls.

Il devra solliciter les autorisations nécessaires des pouvoirs compétents et s'y conformer sous son entière responsabilité.

Toutes taxes, impositions, ordinaires ou extraordinaires auxquelles la bâtisse donnera ouverture seront définitivement payées et supportées par lui.

Il devra vis-à-vis des propriétaires des terrains limitrophes, prendre toutes les précautions et mesures nécessaires, pour éviter et lui causer préjudice.

Il devra faire vider toutes contestations qui pourraient s'élever entre lui et tous tiers, au sujet des travaux, sans intervention des propriétaires du sol.

Si les tiers qui se prétendraient lésés par le fait des travaux ou des constructions mettaient en cause les consorts Olivier, en leur qualité de propriétaires du sol, Monsieur L'Ecluse prendra fait et cause pour eux, et il supportera toutes les condamnations, qui pourraient être prononcées, même si elles l'étaient contre les consorts Olivier, en leur qualité de propriétaires des terrains, ceux-ci devant passer absolument sans aucun frais.

ACP AMARYLLIS

Le fait que Monsieur L'Ecluse renonce, en tout, ou en partie, au profit des amateurs qui se présenteront aux droits qui viennent de lui être concédés, ne constituera aucunement novation et ne le dégagera pas de ses obligations à l'égard des consorts Olivier.

Monsieur L'Ecluse demeurera solidairement et indivisiblement tenu avec ses cessionnaires aux obligations qu'il vient d'assumer.

La présente convention réciproquement acceptée ne constitue pas, dans l'intérêt des parties, un bail de superficie et ne peut être considérée comme une concession temporaire.

Deuxième convention : Engagement de trouver des acquéreurs et option d'achat :

En considération de la renonciation au droit d'accession et de l'autorisation de bâtir, qui lui sont accordées, par les consorts Olivier, Monsieur L'Ecluse s'oblige, y obligeant solidairement et indivisiblement ses héritiers à faire toutes les démarches nécessaires en vue de trouver des acquéreurs et de les fournir de manière qu'ils fassent l'acquisition et paient le prix prévu ; pour :

- 1) Les mille/millièmes du terrain lot 1 de mille quarante trois mètres carrés de un million cent vingt et un mille cent francs pour les mille/millièmes soit onze cent vingt et un francs et dix centimes pour un/millièmes.
- 2) Les quatorze/quatorzièmes du terrain lot 2 de cinq cent nonante mètres carrés et deux décimètres carrés au prix de deux cent quatre vingt mille francs pour les quatorze/quatorzièmes soit vingt mille francs, pour un quatorzième.

Ces prix s'entendent : valeur au premier janvier mil neuf cent cinquante cinq.

Ils seront majorés à partir du premier janvier mil neuf cent cinquante cinq jusqu'au jour du paiement effectif d'une somme correspondant à un intérêt à cinq pour cent l'an net d'impôts.

Cette obligation de faire devra être entièrement exécutée pour le quinze janvier mil neuf cent cinquante six, au plus tard.

ACP AMARYLLIS

A défaut d'avoir accompli cette obligation de faire dans le dit délai, Monsieur L'Ecluse sera en demeure de plein droit par la seule échéance du terme, et sera tenu au paiement de dommages intérêts, fixés forfaitairement à une somme correspondante aux prix.

Ces dommages intérêts sont justifiés par le fait que le terrain étant partie commune accessoire des éléments privatifs dont les immeubles sont constitués sont inaliénables ne pouvant plus être utilisés que par les propriétaires de ces éléments primitifs.

Monsieur L'Ecluse, pourra néanmoins se soustraire au paiement de ces dommages-intérêts en faisant l'acquisition lui-même des indivises des terrains pour lesquelles il n'aura pas trouvé acquéreur et en payant le prix et cela dans les trente jours qui suit le délai imparti.

Monsieur De Witte comparant après avoir entendu lecture de l'engagement de rechercher des acquéreurs et de les trouver, faisant l'acquisition des quotités indivises des terrains pré-décrits, s'oblige y obligeant solidairement ses héritiers en vers les consorts Olivier à la stricte exécution de cette obligation de faire dans le délai imparti.

En corrélation avec cet engagement de trouver des acquéreurs, les consorts Olivier comparants déclarent accorder option d'achat à Monsieur L'Ecluse qui accepte cette option sans s'obliger à la lever sur :

- 1) Les mille/millièmes du terrain lot 1 contenant mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés, au prix de onze cent vingt et un francs dix centièmes par millième, va leur premier janvier mil neuf cent cinquante cinq, majoré d'une somme correspondante à un intérêt net d'impôts à cinq pour cent l'an depuis cette date jusqu'à celle du paiement effectif.
- 2) Les quatorze/quatorzièmes du terrain lot 2 de cinq cent nonante mètres carrés et deux décimètres carrés au prix de vingt mille francs pour un quatorzième.

L'option pourra être levée soit au profit des amateurs d'appartements et de garages, soit au profit de Monsieur L'Ecluse, lui-même.

La levée de l'option sera faite par l'envoi par Monsieur L'Ecluse aux consorts Olivier, en l'étude du notaire Ingeveld à Ixelles, d'une lettre recommandée à la poste contenant :

- 1) Manifestation de la volonté de lever l'option.

- 2) Le nombre de millièmes ou de quatorzièmes faisant l'objet de la levée de l'option.
- 3) L'élément privatif du bâtiment ou le numéro du garage dont ces quotités de terrain constituent l'accessoire.
- 4) Le nom, le prénom usuel, et l'adresse du bénéficiaire de la levée d'option.

La levée d'option n'est pas translatrice de propriété entre les propriétaires des terrains, et le bénéficiaire de la levée d'option.

Le transfert de la propriété entre parties est expressément réservé jusqu'à la signature de l'acte notarié et subordonné au paiement intégral du prix et des frais d'acte.

L'acte authentique constatant la vente sera passé aux frais de l'acquéreur dans les trente jours de la mise à la boîte postale dans la lettre recommandée, de levée d'option.

Cet acte de vente stipulera que la vente a lieu sous la garantie ordinaire de droit, les biens étant vendus pour quittes et libres de toutes charges privilégiées et hypothécaires avec les servitudes actives et passives et tous les droits et les obligations résultant du présent acte de base, sans garantie de la part des vendeurs de l'état du sol ou du sous sol, toute différence entre la contenance indiquée et celle révélée par tout mesurage ultérieur même si cette différence était supérieure, en plus ou en moins, de plus d'un vingtième devant faire profit ou perte pour l'acquéreur.

Promesse d'hypothèque :

A première demande des conjoints Olivier, Monsieur L'Ecluse devra affecter en hypothèque spéciale à leur profit les appartements et garages dont les constructions lui appartiennent en vertu de la renonciation au droit d'accession et de l'autorisation de bâtir pour sûreté et garantie du montant des dommages intérêts qu'il serait obligé de payer en cas d'inexécution de sa part de son obligation de faire, ces dommages, intérêts fixés comme stipulé ci-avant.

Cette affectation hypothécaire sera consentie aux frais de Monsieur L'Ecluse qui paiera également les frais de l'acte de main levée en cas d'exécution de ses obligations après cette prise d'inscription.

A l'effet de réaliser cette affectation hypothécaire qui contiendra stipulation de la voie parée, Monsieur L'Ecluse donne mandat irrévocable à Monsieur Nestor-Blondiau maître Clerc de

notaire, demeurant à Schaerbeek auquel il donne tous pouvoirs de pour lui et en son nom signer l'acte authentique aux clauses charges et conditions que le mandataire trouvera convenir.

Monsieur L'Ecluse s'interdit d'aliéner ou d'hypothéquer les constructions dont il sera propriétaire sans l'accord formel et écrit des consorts Olivier.

Il ne pourra aliéner ses constructions sans en même temps passer acte de vente et payer le prix des quotités indivises de terrain qui sont les accessoires de l'élément privatif qu'il aliènera.

III°) Monsieur L'Ecluse déclare avoir fait établir les plans des constructions à ériger par les soins de Monsieur l'architecte Jacques Cuisinier, immatriculé B.R. 1224, demeurant à Schaerbeek 56, avenue de l'Opale.

Il déclare avoir soumis ces plans à l'appui de la demande d'autorisation de bâtir et avoir obtenu l'autorisation en date du vingt sept août mil neuf cent cinquante quatre numéro 311, A.B 3956.

Il s'oblige à respecter et à faire respecter les conditions figurant à l'acte d'autorisation de bâtir.

TITRE I : ACTE DE BASE

CHAPITRE I : IMMEUBLE PRINCIPAL :

L'immeuble principal est celui qui sera édifié sur le terrain lot 1, contenant mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés.

Cet immeuble est formé de deux bâtiments divisés chacun en deux blocs.

Le bâtiment se trouvant à gauche, en regardant de la rue dodonnée, la façade à cette rue, est formé de deux blocs dénommés bloc A et bloc B.

Le bâtiment se trouvant à droite, en regardant de la rue dodonnée la façade à cette rue est formée de deux blocs dénommés bloc C et bloc D.

Dans le bâtiment formé des blocs A et B :

Il y a des sous sols, un rez-de-chaussée et quatre niveaux au dessus du rez-de-chaussée, dans le bloc A et cinq niveaux au dessus du rez-de-chaussée dans le bloc B.

BLOC A :

Le bloc A comporte :

Au rez de chaussée : un appartement dénommé G.A.R (gauche bloc A rez-de-chaussée) lequel outre la partie privative a comme accessoire en copropriété et indivision forcée :

- 1) Vingt deux/millièmes (22/1.000e) des parties communes générales parmi lesquelles le terrain de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés prédécrit.
- 2) Un/vingt et unième (1/21e) des parties communes spéciales au groupe formé des blocs A.B.
- 3) Un/dixième (1/10e) des parties communes spéciales au bloc A.
- 4) Un/cinquième (1/5e) des parties communes spéciales à l'aile gauche du bloc A.

ACP AMARYLLIS

Un appartement dénommé D.A.R (droite bloc A, rez-de-chaussée) lequel outre la partie privative a comme accessoires en copropriété et indivision forcée :

- 1) Vingt deux/millièmes (22/1.000e) des parties communes générales parmi lesquelles le terrain de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés prédécrit.
- 2) Un/vingt et unièmes (1/21e) des parties communes spéciales au groupe formé des blocs A. et B.
- 3) Un/dixième (1/10e) des parties communes, spéciales au bloc A.
- 4) Un/cinquième (1/5e) des parties communes spéciales à l'aile droite du bloc A.

A chacun des trois niveaux au dessus du rez-de-chaussée, il ya deux appartements.

Les appartements de l'aile gauche (à gauche en regardant la façade) sont dénommés :

G.A.1 au premier étage ;

G.A.2 au deuxième étage ;

G.A.3 au troisième étage.

Les appartements de l'aile droite (à droite) en regardant la façade sont dénommés :

D.A.1 au premier étage ;

D.A.2 au deuxième étage ;

D.A.3 au troisième étage.

Chacun de ces six appartements du type G.A ou D.A comporte outre la partie en propriété privative et exclusive, en copropriété et indivision forcée :

- 1) Vingt cinq/millièmes (25/1.000e) des parties communes générales à l'immeuble, parmi lesquelles le terrain de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés prédécrit.
- 2) Un/vingt et unième (1/21e) des parties communes spéciales au groupe formé des blocs A et B.

ACP AMARYLLIS

3) Un/dixième (1/10e) des parties communes spéciales au bloc A.

4) Un cinquième (1/5e) des parties communes spéciales à l'aile gauche ou droite suivant l'aile dans laquelle il se trouve.

Au quatrième étage du bloc A il y a deux appartements.

Celui se trouvant à gauche en regardant de la rue la façade est dénommée G.A.4.

Celui se trouvant à droite en regardant de la rue la façade est dénommée D.A.4.

Chacun de ces deux appartements comporte :

Outre sa partie en propriété privée et exclusive en copropriété et indivision forcée :

1) Vingt quatre/millièmes (24/1.000e) des parties communes générales à l'immeuble ; parmi lesquelles le terrain de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés.

2) Un/vingt et unième (1/21e) des parties communes spéciales au groupe formé des blocs A. et B.

3) Un/dixième (1/10e) des parties communes spéciales au bloc A.

4) Un cinquième (1/5) de l'aile gauche du bloc A (G.A).

BLOC B :

Le bloc B comporte :

Au rez-de-chaussée :

Un appartement dénommé G.B.R, (aile gauche, bloc B, rez-de-chaussée).

Il comporte outre sa partie en propriété privée et exclusive.

1) Vingt quatre/millièmes (24/1.000e) des parties communes générales de l'immeuble, parmi lesquelles le terrain lot 1 de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés.

2) Un/vingt et unième (1/21e) des parties communes spéciales, au groupe formé un bloc A et du bloc B.

3) Un/onzième (1/11e) des parties communes spéciales au bloc B.

4) Un/sixième (1/6e) des parties communes spéciales à l'aile gauche du bloc B.

A chacun des cinq étages au dessus du rez-de-chaussée du bloc B, il ya deux appartements.

Dans l'aile gauche ils sont dénommés :

G.B.1 au premier étage ;

G.B.2 au deuxième étage ;

G.B.3 au troisième étage ;

G.B.4 au quatrième étage ;

G.B.5 au cinquième étage ;

Chacun de ces cinq appartements du type G.B. comporte, outre sa partie en propriété privative et exclusive, en copropriété et indivision forcée :

1) Vingt cinq/millièmes (25/1.000e) des parties communes générales de l'immeuble parmi lesquelles le terrain de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés lot 1.

2) Un/vingt et unième (1/21e) des parties communes spéciales au groupe formé du bloc A et du bloc B.

3) Un/onzième (1/11e) des parties communes spéciales au bloc B.

4) Un/sixième (1/6e) des parties communes spéciales à l'aile gauche du bloc B.

Dans l'aile droite, ils sont dénommés :

D.B.1 au premier étage ;

D.B.2 au deuxième étage ;

D.B.3 au troisième étage ;

D.B.4 au quatrième étage ;

D.B.5 au cinquième étage ;

Chacun de ces cinq appartements du type D.B. comporte outre sa partie en propriété privative et exclusive, en copropriété et indivision forcée :

- 1) Vingt deux/millièmes (22/1.000e) des parties communes générales de l'immeuble parmi lesquelles le terrain lot 1 de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés.
- 2) Un/vingt et unième (1/21e) des parties communes spéciales au groupe formé des blocs A et B.
- 3) Un/onzième (1/11e) des parties communes spéciales au bloc B.
- 4) Un/cinquième (1/5e) des parties communes spéciales à l'aile droite du bloc B.

BLOC C :

Dans le bloc C. il ya :

Au rez-de-chaussée un appartement qui se trouve dans l'aile droite de ce bloc C, il est dénommé D.C.R. (aile droite, bloc C, rez-de-chaussée).

- 1) Vingt deux/millièmes (22/1.000e) des parties communes générales de l'immeuble parmi lesquelles le terrain lot 1 de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés.
- 2) Un/vingt et unième (1/21e) des parties communes spéciales, au groupe formé des blocs C et D.
- 3) Un/onzième (1/11e) des parties communes spéciales au bloc C.
- 4) Un/sixième (1/6e) des parties communes spéciales à l'aile droite du bloc C.

A chacun des cinq étages du bloc C au dessus du rez-de-chaussée, il ya deux appartements.

Les appartements se trouvant à gauche en regardant la façade sont dénommés :

G.C.1 au premier étage ;

G.C.2 au deuxième étage ;

G.C.3 au troisième étage ;

G.C.4 au quatrième étage ;

ACP AMARYLLIS

G.C.5 au cinquième étage ;

Chacun de ces cinq appartements du bloc C du type G.C. comporte outre sa partie en propriété privative et exclusive en copropriété et indivision forcée :

- 1) Vingt deux/millièmes (22/1.000e) des parties communes générales à l'immeuble parmi lesquelles le terrain lot 1 de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés.
- 2) Un/vingt et unième (1/21e) des parties communes spéciales au groupe formé du bloc C et du bloc D.
- 3) Un/onzième (1/11e) des parties communes spéciales au bloc C.
- 4) Un/cinquième (1/5e) des parties communes spéciales à l'aile gauche du bloc C.

Les appartements se trouvant à droite en regardant de la rue la façade sont dénommés :

D.C.1 au premier étage ;

D.C.2 au deuxième étage ;

D.C.3 au troisième étage ;

D.C.4 au quatrième étage ;

D.C.5 au cinquième étage ;

Chacun de ces cinq appartements du type D.C. comporte outre sa partie en propriété privative et exclusive, en copropriété et indivision forcée :

- 1) Vingt cinq/millièmes (25/1.000e) des parties communes générales à l'immeuble parmi lesquelles le terrain lot 1.
- 2) Un/vingt et unième (1/21) des parties communes spéciales au groupe formé des blocs C et D.
- 3) Un onzième des parties communes spéciales aux blocs C.
- 4) Un sixième (1/6e) des parties communes spéciales à l'aile droite du bloc C.

BLOC D :

ACP AMARYLLIS

Dans le bloc D, il ya :

Au rez-de-chaussée deux appartements :

L'appartement se trouvant à gauche dans ce bloc D, en regardant de la rue la façade est dénommée G.D.R. (gauche, bloc B, rez-de-chaussée) ;

Il comporte outre sa partie en propriété privative et exclusive, en copropriété et indivision forcée.

1) vingt deux/millièmes (22/1.000e) des parties communes générales de l'immeuble parmi lesquelles le terrain lot 1 de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés.

2) Un/vingt et unième (1/21e) des parties communes spéciales au groupe formé des blocs C et D.

3) Un dixième (1/10e) des parties commune spéciales au bloc D.

4) Un cinquième (1/5e) des parties communes spéciales à l'aile gauche du bloc D.

L'appartement se trouvant à droite, dans le bloc D est dénommé D.D.R (aile droite) bloc D, rez-de-chaussée.

Il comporte outre sa partie en propriété privative et exclusive : en copropriété et indivision forcée.

1) Vingt deux/millièmes (22/1.000e) des parties communes générales de l'immeuble parmi lesquelles le terrain lot 1 de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés.

2) Un/vingt et unième (1/21e) des parties communes spéciales au groupe formé des blocs C et D ;

3) Un/dixième des parties communes spéciales au bloc D.

4) Un/cinquième des parties communes spéciales à l'aile droite du bloc D.

A chacun des trois premiers étages du bloc D, il ya deux appartements ;

Les appartements se trouvant à gauche en regardant la façade de la rue sont dénommés:

G.D.1 au premier étage ;

G.D.2 au deuxième étage ;

G.D.3 au troisième étage.

Les appartements se trouvant à droite en regardant de la rue la façade sont dénommés :

D.D.1 au premier étage ;

D.D.2 au deuxième étage ;

D.D.3 au troisième étage.

Chacun de ces six appartements outre sa partie privative en propriété privative et exclusive comporte en copropriété et indivision forcée :

1) Vingt cinq/millièmes (25/1.000e) des parties communes générales de l'immeuble parmi lesquelles le terrain lot 1 de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés.

2) Un/vingt et unième (1/21e) des parties communes spéciales au groupe formé des blocs C et D.

3) Un dixième des parties communes spéciales au bloc D.

4) Un cinquième des parties communes spéciales à l'aile droite du bloc D dans laquelle l'appartement se trouve (aile gauche) les appartements de type G.D et à droite les appartements du type D.D.

AU QUATRIEME ETAGE :

Il ya deux appartements :

Celui se trouvant à gauche est dénommé G.D.4, et celui se trouvant à droite est dénommé D.D.4.

Chacun de ces deux appartements comporte outre sa partie en propriété privative et exclusive en copropriété et indivision forcée :

1) Vingt quatre/millièmes (24/1.000e) des parties communes générales de l'immeuble parmi lesquelles le terrain lot 1 de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés.

ACP AMARYLLIS

2) Un/vingt et unième (1/21e) des parties communes spéciales au groupe formé des blocs C.D.

3) Un/dixième (1/10e) des parties communes spéciales au bloc D.

4) Un/cinquième (1/5) des parties communes spéciales à l'aile gauche pour le G.D.4 et de l'aile droite pour le D.D.4.

PARTIES COMMUNES GENERALES :

Les parties communes générales à l'ensemble de l'immeuble formé des blocs A.B.C. et D, sont sans que la présente énumération soit limitative étant simplement énonciative.

Le terrain lot un contenant mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés.

Les fondations les gros murs de pignon de clôture, de façade avant et arrière, de refend, tous les éléments en béton (poutres, piliers, hourdis etc.) les réseaux des égouts, la toiture avec tous les éléments destinés à l'évacuation des eaux pluviales et en général tout le gros œuvre du bâtiment formant les blocs A.B.C. et D, les locaux destinés à d'habitation et au service du concierge, les locaux qui seraient éventuellement affectés à l'installation d'un transformateur du courant électrique, les locaux (gros œuvre) destinés à recevoir les divers compteurs des eaux, du gaz et de l'électricité, les locaux (gros œuvre) récepteur des immondices, des vides poubelles les escaliers, et leur cage (gros œuvre) et généralement tout ce qui n'est pas privatif, ni de communauté spéciale, en bref tout ce qui est commun conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et aux usages, à l'exception de ce qui est expressément déterminé ci-après, ou qui sera déterminé ultérieurement comme étant de communauté spéciale, soit aux groupes au nombre de deux formés des blocs A.B et des blocs C.D. de chacun des groupes A.B.C. et D, dans chacun de ces quatre blocs l'aile gauche et l'aile droite du bloc.

Les parties communes générales sont divisées en mille millièmes et sont attachés dans les proportions ci-avant déterminées à chacun des appartements dont l'ensemble forme l'intégralité de l'immeuble.

PARTIES COMMUNES SPECIALES :

Elles sont divisées en :

1) Parties communes spéciales à chacun de deux groupes l'un formé des blocs A et B et l'autre des blocs C et D.

2) Parties communes spéciales à chacun des blocs A.B.C. et D.

3) Parties communes spéciales à chaque aile droite et gauche, dans chacune des quatre blocs.

1) Parties communes spéciales au groupe :

Dans chacun des groupes A.B. et C.D. il y a comme parties communes spéciales, l'installation du chauffage central avec ses chaudières, brûleurs, appareils de sécurité, tank à mazout, vannes, canalisations, d'expansion, compteurs d'électricité, et canalisation électrique, avec tableau coupe circuits destinés à actionner les moteurs de soufflerie des brûleurs leur allumage, le moteur actionnant la circulation s'il y en a, les appareils de contrôle, le décalcarisateur ou adoucisseur d'eau s'il existe et en général tout ce qui en rapports au chauffage central à l'exception des canalisations radiateurs et autres appareils qui sont exclusivement au service d'un appartement et qui comme tels sont privés.

Tout ce qui se rapporte à la distribution de l'eau chaude si elle existe chaudière, boilers, brûleurs, appareillages de contrôle et de sécurité, vannes etc.

En outre, l'entretien des conduits et autres revêtements des locaux où sont installés ces appareillages qui servent au groupe.

2) Parties communes spéciales à chacun des blocs :

Dans chacun des blocs A.B.C. et D.

L'ascenseur et toute sa machinerie avec les compteurs d'électricité et le courant électrique qui fournit le courant aux moteurs de l'ascenseur.

Les minuteriers, de la cage d'escalier et des entrées.

L'ouvre porte électrique et le parlophone, la porte d'entrée.

Les revêtements des accès : entrée ; dégagement d'entrée cage d'escalier (plafonnage, peintures, carrelages, marbres et revêtements).

Le dispositif d'éclairage des parties communes spécial au bloc.

Et toutes autres choses servant à l'ensemble des propriétaires des appartements formant le bloc.

3) Parties communes spéciales aux ailes :

Dans chaque bloc il y a deux ailes : l'aile gauche et l'aile droite.

Dans chacune des ailes il y a comme parties communes spéciales à l'aile :

Les chutes des water-closets, des eaux usées des salles de bain, des éviers, des lavabos, etc.

Il ya également les ventilations se trouvant sur les appareils sanitaires.

Le tube du vide poubelle.

Eventuellement tous autres dispositifs qui seraient exclusivement à la collectivité des propriétaires des appartements superposés formant une aile.

CRITERES :

Pour définir ce qui est de communauté spéciale dans un groupe, dans un bloc, ou dans une aile, il y a lieu de déterminer si l'objet, l'appareil, la canalisation sert à l'ensemble des copropriétaires du groupe, du bloc ou de l'aile.

En ce qui concerne l'usage de la chose de communauté spéciale il n'est pas nécessaire que chaque copropriétaire du groupe du bloc, ou de l'aile en ait personnellement l'usage.

Le plan numéro 128 du dossier 233 : indique le numéro de la cave qui dépendra de chaque appartement.

Ce document signé ne varietur par les comparants et par nous notaire, restera annexé au présent acte.

Le plan numéro 102 du dossier 233 est le dessin du niveau du rez-de-chaussée.

On y remarque :

A) DES PARTIES COMMUNES :

1) dans le groupe A.B. le porche d'entrée, le hall d'entrée, l'emplacement de l'ascenseur, dégagement, hall commun, escalier et cage d'escalier, tous ces éléments dans le bloc A.

Dans le bloc B l'entrée, l'ascenseur, le hall commun, la cage d'escalier, l'escalier.

Au centre l'entrée carrossable.

Dans le bloc C, l'entrée, l'ascenseur, le hall commun, l'escalier.

L'habitation du concierge loge douche, water-closet, placard, chambre (au sous sol : la cave numéro 27).

Dans le bloc D, entrée, ascenseur, hall commun, escalier.

B) DES PARTIES PRIVATIVES : (des appartements) :

BLOC A :

L'appartement de l'aile gauche dénommé G.A.R., qui comporte :

1) En propriété privée et exclusive :

Un hall d'entrée, un water-closet, en façade à rue : un grand living, une salle de bain, une cuisine, une chambre.

Au sous sol : la cave numéro sept.

2) En copropriété et indivision forcée :

Vingt deux millièmes (22/1.000e) des parties communes générales à l'immeuble, parmi lesquelles le terrain de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés, outre ses quotes-parts dans les parties communes spéciales déterminées ci-avant.

L'appartement de l'aile droite dénommé D.A.R. qui comporte :

1) En propriété privée et exclusive :

Un hall, une salle de bain, un water-closet, en façade a rue : un grand living ; une cuisine ; une chambre, au sous sol : la cave numéro dix.

2) En copropriété et indivision forcée :

ACP AMARYLLIS

Vingt deux millièmes (22/1.000e) des parties communes générales parmi lesquelles le terrain de mille quarante trois mètres carrés soixante décimètres carrés outre les quotes-parts dans les parties communes spéciales.

BLOC B :

Un appartement dénommé G.B.R.

Il comporte dans l'aile gauche du bloc :

1) En propriété privative et exclusive :

Un hall, une salle de bain, un water-closet, en façade à rue : un living ; à l'arrière : une grande chambre, une petite chambre, une cuisine, au sous sol : la cave numéro deux.

2) En copropriété et indivision forcée :

Vingt quatre millièmes (24/1.000e) des parties communes générales, parmi lesquelles le terrain de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés outre les quotes-parts dans les parties communes spéciales comme déterminées ci-avant.

BLOC C :

Un appartement se trouvant dans l'aile droite de ce bloc, et dénommé D.C.R. il comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Un hall, un water-closet, une salle de bain ; en façade à rue : un living, à l'arrière : une cuisine et une chambre, au sous sol ; la cave numéro 28 (vingt huit).

2) En copropriété et indivision forcée :

Vingt deux millièmes (22/1.000e) des parties communes générales parmi lesquelles le terrain de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés outre les quotes-parts dans les parties communes spéciales déterminées ci-avant.

BLOC D :

Dans l'aile gauche :

L'appartement dénommé G.D.R qui comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Un hall, un water-closet, une salle de bain, en façade à rue : un living, à l'arrière : une chambre et une cuisine, au sous sol : la cave numéro trente neuf.

2) En copropriété et indivision forcée :

Vingt deux millièmes (22/1.000e) des parties communes générales de l'immeuble parmi lesquelles, le terrain de mille quarante trois mètres carrés, et soixante décimètres carrés.

Et en outre, ses quotes-parts dans les parties communes spéciales déterminées ci-avant.

Dans l'aile droite de l'appartement D.D.R qui comporte :

1) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un water-closet, une salle de bain, en façade à rue : un living, à l'arrière : une cuisine et une chambre, au sous sol ; la cave numéro quarante.

2) en copropriété et indivision forcée :

Vingt deux millièmes (22/1.000e) des parties communes générales de l'immeuble, parmi lesquelles le terrain de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés et en outre les quotes-parts dans les parties communes spéciales déterminées ci-avant.

Le plan numéro 103 du dossier 233 est le dessin des divers niveaux au dessus du rez-de-chaussée.

On y remarque :

A) des parties communes dans chacun des quatre blocs cage d'escalier, escalier, hall commun, arrivée de l'ascenseur, les tubes de fumée, les tubes des vides poubelles.

B) DES PARTIES PRIVATIVES :

Dans le bloc A. Deux appartements par niveau :

Les appartements de l'aile gauche sont dénommés :

G.A.1 au premier étage ; cave un.

G.A.2 au deuxième étage ; cave cinq.

G.A.3 au troisième étage ; cave huit.

G.A.4 au quatrième étage ; cave onze.

Chacun de ces appartements du type G.A comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, en façade à rue : un living et une cuisine précédée d'une terrasse sur laquelle il y a un vide poubelle ;

En façade arrière : une grande chambre et une petite chambre avec terrasse ; au sous sol : la cave dont le numéro est indiqué ci-avant.

2) En copropriété et indivision forcée :

Pour les G.A.1, G.A.2 et G.A.3, vingt cinq millièmes des parties communes générales parmi lesquelles le terrain de mille quarante trois mètres carrés soixante décimètres carrés et pour l'appartement G.A.4, vingt quatre millièmes (24/1.000e) des parties communes générales, parmi lesquelles le terrain de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés.

En outre ces appartements possèdent leurs quotes-parts déterminées ci-avant dans les parties communes spéciales.

Les appartements de l'aile droite sont dénommés :

D.A.1 au premier étage cave quatre.

D.A.2 au deuxième étage cave six.

D.A.3 au troisième étage cave neuf.

D.A.4 au quatrième étage, cave douze.

Chacun de ces appartements du type D.A comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Un hall, un water-closet, une salle de bain ;

En façade à rue : un living et une cuisine précédée d'une terrasse sur laquelle il y a un vide poubelle.

En façade arrière : une grande chambre, et une petite chambre avec terrasse.

Au sous sol : une cave dont le numéro est indiqué ci-avant.

2) En copropriété et indivision forcée :

Les appartements D.A.1, D.A.2 et D.A.3, chacun vingt cinq millièmes (25/1.000e) et l'appartement D.A.4, vingt quatre millièmes (24/1.000e) des parties communes générales parmi lesquelles le terrain de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés.

En outre, chaque appartement possède ses quotes-parts déterminées ci-avant dans les parties communes spéciales.

DANS LE BLOC B :

Il y a deux appartements par niveau.

Les appartements de l'aile gauche sont dénommés :

G.B.1 au premier étage, cave dix huit ;

G.B.2 au deuxième étage, cave treize ;

G.B.3 au troisième étage, cave vingt ;

G.B.5 au cinquième étage avec cave seize.

Chacun de ces appartements du type G.B. comporte :

Un hall, un water-closet, une salle de bains ;

En façade à rue : un living et une cuisine précédée d'une terrasse avec vide poubelles ;

En façade arrière : une grande chambre et une petite chambre avec terrasse ;

Au sous-sol : une cave dont le numéro est indiqué ci-avant.

2°) En copropriété et indivision forcée :

Vingt cinq millièmes (25/1.000e) des parties communes générales de l'immeuble parmi lesquelles le terrain de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés.

Chaque appartement possède en outre les quotes-parts déterminées ci-avant dans les parties communes spéciales.

Les appartements de l'aile droite, sont dénommés :

D.B.1 au premier étage, cave dix neuf.

D.B .2 au deuxième étage, cave quatorze.

D.B.3 au troisième étage, cave vingt et un.

D.B.4 au quatrième étage, cave quinze.

D.B.5 au cinquième étage, cave dix sept.

Chacun de ces appartements du type D.B. comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Un hall, un water-closet, une salle de bain ;

En façade à rue : un living et une cuisine précédée d'une terrasse avec vide poubelle.

En façade arrière : une grande chambre et une petite chambre avec terrasse.

Au sous sol : une cave dont le numéro vient d'être mentionné.

2) En copropriété et indivision :

Vingt deux millièmes (22/1.000e) des parties communes générales de l'immeuble parmi lesquelles le terrain de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés.

Chaque appartement possède en outre ses quotes-parts dans les parties communes spéciales ci-avant déterminées.

DANS LE BLOC C :

Il ya deux appartements par niveau.

Les appartements de l'aile gauche sont dénommés :

G.C.1 au premier étage, cave trente trois ;

G.C.2 au deuxième étage, cave quarante trois ;

G.C.3 au troisième étage, cave trente huit ;

G.C.4 au quatrième étage, cave trente cinq ;

G.C.5 au cinquième étage, cave vingt cinq ;

Chacun de ces appartements du type C comporte :

1) En propriété privée et exclusive :

Un hall, un water-closet, une salle de bain ;

En façade à rue : un living et une cave précédée d'une terrasse avec vide poubelle ;

A l'arrière : une grande chambre et une petite chambre avec terrasse ;

Au sous sol : une cave dont le numéro est indiqué ci-avant.

2) En copropriété et indivision forcée :

Vingt deux/millièmes (22/1.000e) des parties communes générales parmi lesquelles le terrain de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés.

Chaque appartement possède en outre ses quotes-parts déterminées ci-avant dans les parties communes spéciales.

Les appartements de l'aile droite sont dénommés :

D.C.1 au premier étage, cave quarante deux ;

D.C.2 au deuxième étage, cave trente sept ;

D.C.4 au quatrième étage, cave trente six ;

D.C.5 au cinquième étage, cave vingt six.

Chacun de ces appartements du type D.C. comporte :

1) En propriété privée et exclusive :

Un hall, un water-closet, une salle de bain ;

En façade à rue : un living et une cuisine précédée d'une terrasse avec vide poubelle ;

En façade arrière : une grande chambre et une petite chambre avec terrasse ;

Au sous sol : une cave dont le numéro vient d'être mentionné.

2) En copropriété et indivision forcée :

Vingt cinq millièmes (25/1.000e) des parties communes générales de l'immeuble parmi lesquelles le terrain de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés.

Chaque appartement possède en outre ses quotes-parts dans les parties communes spéciales comme déterminés ci-avant.

DANS LE BLOC D :

Il y a deux appartements par niveau.

Dans l'aile gauche les appartements sont dénommés :

G.D.1 au premier étage, cave vingt neuf ;

G.D.2 au deuxième étage, cave trente deux ;

G.D.3 au troisième étage, cave quarante et un.

G.D.4 au quatrième étage, cave vingt trois.

Chacun de ces appartements du type G.D. comporte :

1) En propriété privée et exclusive :

Un hall, un water-closet, une salle de bain.

En façade à rue : un living et une cuisine précédée d'une terrasse, avec vide poubelle, à l'arrière : une grande chambre et une petite chambre avec terrasse.

2) En copropriété et indivision forcée :

Pour les appartements G.D.1, G.D.2 et G.D.3, chacun vingt cinq millièmes (25/1.000e) et pour l'appartement G.D.4 vingt quatre millièmes (24/1.000e) des parties communes générales de l'immeuble parmi lesquelles le terrain de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés.

Chaque appartement possède en outre, ses quotes-parts ci-avant déterminées dans les parties communes spéciales.

Dans l'aile droite les appartements sont dénommés :

D.D.1 au premier étage, cave trente et un ;

D.D.2 au deuxième étage, cave trente ;

D.D.3 au troisième étage, cave vingt deux ;

D.D.4 au quatrième étage, cave vingt quatre.

Chacun de ces appartements du type D.D comporte :

1) En propriété privée et exclusive :

Un hall, un water-closet, une salle de bain ;

En façade à rue : un living et une cuisine, précédée d'une terrasse avec vide poubelle ;

En façade arrière : une grande chambre et une petite chambre avec terrasse.

Au sous sol : une cave dont le numéro vient d'être fixé ci-dessus.

2) En copropriété et indivision forcée :

Les appartements D.D.1, D.D.2 et D.D.3 chacun vingt cinq millièmes (25/1.000e) et l'appartement D.D.4 vingt quatre millièmes (24/1.000e) des parties communes générales de l'immeuble, parmi lesquelles le terrain de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés prédécrit, chaque appartement comporte en outre ses quotes-parts dans les parties communes spéciales.

Il est toujours permis :

- 1) de modifier la distribution intérieure d'un appartement ;
- 2) de réunir dans le même bloc, deux appartements se trouvant au même niveau pour en former ainsi un seul appartement occupant tout le niveau ;
- 3) de réunir en un seul appartement deux appartements se trouvant à des niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, pour former ainsi un appartement Duplex.
- 4) de réunir en un seul aux appartements de même niveau, mais se trouvant dans des blocs différents à la condition d'avoir l'accord de l'architecte de l'immeuble et de ne pas troubler les services communs.
- 5) de détacher d'un appartement se trouvant au même niveau au profit de l'appartement voisin, une pièce ou une partie de pièce.

Dans les divers cas, les quotités dans les parties communes générales seront réparties entre les appartements, subissant ou bénéficiant des modifications, par les soins du notaire détenteur de la minute du présent acte et sur les indications fournies s'il y a lieu par l'architecte de l'immeuble.

Après avoir apporté ces modifications, il est autorisé d'en revenir à la conception première qui est celle figurant aux plans annexés au présent acte, ou à toute autre conception qui soit de nature à ne pas déséquilibrer les parties technique de l'immeuble.

Les travaux modificatifs devront être effectués sous la surveillance et l'accord de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront exclusivement à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Les travaux devront être exécutés de manière à troubler dans la moindre mesure du possible, la jouissance des occupants de l'immeuble.

Le plan numéro 108 renseigne également le dessin en façade des appartements construits en retrait.

Le plan numéro III du dossier 233 est le dessin.

1) du cinquième étage des blocs B et C, où l'on remarque les appartements.

G.B.5, D.B.5, dans le bloc B.

G.C.5, et D.C.5 dans le bloc C.

Ces appartements ont été décrits ci-avant.

Mais on remarquera qu'en façade principale chacun de ces appartements se trouve entièrement bordé d'une terrasse.

Il s'en suit aussi que les vides poubelles pour chacun de ces appartements se trouve non pas sur la terrasse, elle-même mais dans l'un des angles de la cuisine voisinant la terrasse.

2) les terrasses couvrant le bloc A et le bloc D.

Ces terrasses en principe ne sont accessibles que pour leur entretien et leur réparation ainsi que pour l'entretien et les réparations des éléments qui s'y débouchent.

Le constructeur pourra néanmoins, s'il le juge convenable disposer de cette terrasse au profit de l'un ou l'autre des propriétaires du bloc A ou du bloc D ; bien entendu si l'amateur consent à payer le coût des modifications rendues nécessaires pour tout ou partie de la terrasse accessible.

Le plan numéro 108 du dossier 233, est le dessin de toutes les terrasses couvrant l'immeuble, même remarque que pour le plan III, concernant l'utilisation éventuelle de ces terrasses ;

Le plan numéro 112, du dossier 233, est le dessin de la façade principale à front de rue ;

Le plan numéro 107 du dossier 233, est le dessin de la façade arrière du bâtiment ;

Le plan numéro 109 du dossier 233, est le dessin d'une coupe du bâtiment ;

Le plan numéro 114 du dossier 233, est également le dessin d'une coupe du bâtiment ;

Le plan numéro 105 du dossier 233 renseigne :

- 1) l'ensemble de la façade à rue du bâtiment.
- 2) une coupe transversale du bâtiment et une coupe transversale d'un garage.
- 3) l'implantation du bâtiment à front de rue, l'implantation des quatorze garages hachurés de lignes rouges dont il va être question, et le dispositif des garages, déjà existant, et qui sont en dehors de la propriété, dont le présent acte traité.

Chacun des plans pourra subir les modifications qui pourraient être exigées par les pouvoirs compétents et celles qui seraient nécessaires pour se conformer à l'art de bâtir, et aux nécessités de la technique.

A la condition de ne pas empiéter sur les parties privatives, le constructeur aura toujours le droit pour améliorer l'usage des parties communes, d'apporter à celles-ci des modifications ; il en est souvent ainsi dans les sous sols, où se trouvent le chauffage central, les divers compteurs, les canalisations diverses.

L'architecte aura le droit d'apporter aux plans les modifications qu'il estimera utiles pour améliorer à son avis, l'esthétique de l'immeuble, et une meilleure utilisation, ou un meilleur fonctionnement des divers services communs.

Chacun des plans décrits ci-avant a été revêtu de la mention d'annexe et a été signé "ne varietur" par le comparant et par nous notaire, et ils demeureront annexés au présent acte.

CHAPITRE II : COMPLEXE DES GARAGES :

Le terrain lot 2, teinté en bleu au plan avec procès-verbal de mesurage ci-annexé contenant cinq cent nonante mètres carrés et deux décimètres carrés, est partie commune des quatorze garages, dont l'implantation se trouvera figuré au plan numéro 105 précité.

Ce terrain est grevé de la servitude de passage au profit des fonds se trouvant derrière ce terrain ainsi qu'il a été décrit et défini ci-avant.

Il sera construit sur ce terrain quatorze garages numérotés de un à quatorze inclus.

Chaque garage comporte :

1) En propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit, avec sa porte.

2) En copropriété et indivision forcée :

Un quatorzième des parties communes parmi lesquelles, le terrain lot 2 de cinq cent nonante mètres carrés et deux décimètres carrés.

Sont parties communes de l'ensemble des garages, notamment sans que la présente énumération soit limitative, étant simplement énonciation.

Le terrain de cinq cent nonante mètres carrés et deux décimètres carrés lot 2 prédécrit.

L'ensemble du gros œuvre des quatorze garages : fondations, la mitoyenneté du mur formant le fond des garages les séparant de la propriété se trouvant derrière ces garages, la mitoyenneté du mur de clôture existant latéralement vers les propriétés voisines appartenant à la société « **MARQUEDUR** » et à Monsieur Van Den Abeele.

Il n'y aura de clôture entre le lot un de mille quarante trois mètres carrés et soixante décimètres carrés et le terrain lot 2 de cinq cent nonante mètres carrés et deux décimètres carrés.

Les maçonneries, l'armature en béton, la toiture terrasse couvrant l'ensemble des quatorze garages, les chutes des eaux pluviales, le revêtement de la cour de manœuvres les dispositifs d'éclairage de la cour, le réseau des égouts, se trouvant dans la cour ; le dispositif d'amenée d'eau.

Les murs ou cloisons séparant les garages entre eux, et en général tout ce qui est à l'usage de la collectivité des quatorze garages.

Sont parties privatives le cube d'espace formant le garage, le dallage intérieur ou revêtement du sol, intérieur du garage, les enduits, des murs et du plafond intérieur, la porte d'entrée du

garage, les canalisations et les électriques, la prise de courant si elle est prévue et en général tout ce qui est à l'usage exclusif de chacun des garages.

Les garages constituent des propriétés distinctes, ce sont eux qui seront les frais dominants pour les servitudes actives et les fonds servants pour les servitudes passives.

Les garages auront accès à la rue dodonnée, par le passage carrossable, qui a été érigé en servitude au profit des fonds se trouvant à l'arrière du complexe des garages.

C'est au même titre de servitude de passage bénéficiant à chacun des garages que ce passage s'exerce pour piétons et véhicules qui seront garés dans ces garages.

Un garage peut être la propriété d'une personne ne possédant pas un appartement dans l'immeuble divisé par appartements prédécrit.

Un garage peut être donné en location, concédé en jouissance ou appartenir en jouissance à des personnes n'occupant pas un appartement de l'immeuble divisé par appartements.

Le garage est en principe destiné à garer une voiture automobile particulière servant au transport de personnes à l'exclusion de tous taxis et voitures de louage, et de toutes voitures servant au transport de marchandises.

Toutefois un occupant d'un appartement de l'immeuble divisé par appartements peut faire servir le garage pour une camionnette légère qui est la propriété de l'occupant.

Le garage peut également abriter des motocyclettes avec ou sans side-car, et autres petits véhicules à moteurs à deux, trois, quatre roues, toutefois le garage ne peut être loué à des clubs ou à des collectivités de propriétaires de petits véhicules à moteurs.

Le garage peut aussi être utilisé par un occupant d'un appartement pour y entreposer des objets mobiliers ou des provisions à l'exclusion de toutes marchandises destinées au commerce.

Les véhicules doivent entrer et sortir aussi silencieusement que possible pour ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble, divisé par appartements.

Il est interdit d'actionner les appareils avertisseurs, de laisser tourner les moteurs sans leur silencieux qui doit être efficace.

Les véhicules ne peuvent pas stationner dans la cour de manœuvres ni sur le passage carrossable, ils doivent se trouver dans le garage sauf le temps nécessaire pour les laver et entretenir.

Les portes de garages doivent être fermées après l'entrée et la sortie des véhicules qu'ils abritent, elles doivent toujours être maintenues en bon état d'entretien.

Le syndic de l'immeuble divisé par appartements sera en même temps syndic de l'ensemble formé des quatorze garages.

Les propriétaires des garages peuvent se réunir en assemblée générale.

Cette assemblée générale fonctionnera de la même manière que l'assemblée générale des copropriétaires des parties communes de l'immeuble divisé par appartements.

La présidence de l'assemblée générale appartiendra au syndic de l'immeuble divisé par appartements qui n'aura pas voix délibérative mais consultative, à moins que les propriétaires des garages désignent l'un des propriétaires en qualité de président.

Chaque garage donne droit à une voix à l'assemblée.

Les décisions de l'assemblée sont prises aux mêmes majorités (article 25 du règlement général) que celles fixées pour l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble divisé par appartements.

L'assemblée pour délibérer valablement doit réunir les mêmes conditions de présence que l'assemblée de l'immeuble divisé par appartements.

Tout ce qui est relatif aux assurances à contracter sera traité comme il est prévu au règlement général de copropriété de l'immeuble divisé par appartements.

Il ne peut être édifié aucune construction dans la cour des manœuvres.

La cour ne peut servir de plaine de jeux pour les enfants.

Aucune voiture, aucun véhicule ne peut être garé à l'air libre dans la cour.

Les propriétaires de garages devront s'entendre avec le syndic de l'immeuble divisé par appartements, s'assurer des services du concierge en vue de l'entretien de la cour et du passage carrossable.

Si cette entente ne survenait pas il sera désigné une personne qui s'occupera de cet entretien.

Il est défendu de détenir des produits inflammables dans les garages ou dans la cour, seul le combustible contenu dans le réservoir normal prévu par le constructeur du véhicule sera admis, il sera néanmoins toléré un bidon de dix litres d'essence par garage.

CHAPITRE III : CAHIER DES CHARGES DESCRIPTIFS :

Monsieur l'architecte Jacques Cuisinier prénommé a établi :

- 1) une description du gros œuvre de l'immeuble dénommé « **résidence Amaryllis** »,
- 2) une description des travaux de parachèvement du même immeuble.

Ces deux documents seront ultérieurement déposés pour minute en l'étude du notaire soussigné.

CHAPITRE IV : PROGRAMME JURIDIQUE :

Pour devenir propriétaire d'un appartement ou d'un garage, l'amateur doit conclure en principe trois contrats distincts savoir :

1- Le premier contrat a pour objet l'acquisition des consorts Olivier propriétaires des lots 1 et 2, des quotités indivises du terrain, accessoires de l'appartement, ou du garage désiré par l'amateur.

Il s'agit d'une vente sous les garanties ordinaires de droit en matière de vente, les quotités étant vendues avec les servitudes actives et passives et tous les droits et les obligations du terrain ne garantissant pas la nature du sol ni du sous sol, les vices éventuels devant être conjurés par les soins des entrepreneurs, et architectes, qui doivent garantir la stabilité des constructions qu'ils érigent.

La vente a lieu également sans garantie concernant la contenance superficielle, la différence en plus ou en moins, qui pourrait être révélée par un mesurage ultérieur devant faire profit ou perte pour l'acquéreur.

Les quotités indivises seront la propriété de l'acquéreur à partir de la signature de l'acte notarié, et ils en auront la jouissance immédiatement pour les mettre à la disposition du constructeur pour lui permettre de construire ou de faire construire.

Les quotités indivises du terrain étant l'accessoire d'un principal qui est l'appartement ou le garage, la jouissance effective pour l'acquéreur sera acquise des l'achèvement des travaux dans la partie privative après livraison agrégation de celle-ci.

L'acquéreur sera tenu de payer les impôts fonciers et autres à partir du moment où ils seront exigibles.

La vente de ses quotités indivises en présence du constructeur, bénéficiera de l'option d'achat, de la renonciation au droit d'accession et de l'autorisation de bâtir, impliquera renonciation par le constructeur au profit de l'acquéreur de ces droits en tant qu'ils ont pour objet l'élément privatif désiré par l'acquéreur.

Les frais de cet acte sont à la charge de l'acquéreur.

Les frais sont calculés d'après le tarif légal et comportent : le droit de mutation à onze pour cent au profit de l'Etat les honoraires du notaire établis conformément au tarif et qui sont de trois francs cinquante centimes pour cent, sur la première tranche de deux cent mille francs.

2- Le deuxième contrat est la vente par le constructeur de l'appartement ou du garage sans les quotités indivises du terrain ayant déjà fait l'objet du premier contrat et sans l'achèvement ou le parachèvement privatif de l'appartement ou du garage.

Le constructeur à la faveur de la renonciation au droit d'accession et de l'autorisation de bâtir lui accordées par les propriétaires du terrain a créé juridiquement les appartements et les garages qui se trouvent dès lors dans son patrimoine.

Pour la construction à ses frais, le constructeur est propriétaire de celle-ci.

Il s'agit ici d'une vente de l'appartement ou du garage.

Mais en vertu de la circulaire 87 du seize décembre mil neuf cent cinquante deux, la perception du droit de mutation se limite à la valeur des parties communes, faisant partie de l'appartement, mais celles-ci sont réputées déjà exister au point de vue fiscal.

Le droit de mutation à onze pour cent est perçu sur la valeur de ces parties communes.

Si le parachèvement privatif de l'appartement ou du garage était déjà entamé la vente porterait également sur la valeur du parachèvement privatif déjà exécuté au moment de la passation de l'acte de vente.

L'honoraire du notaire est de trois francs cinquante centimes pour cent sur la première tranche deux cent mille francs et de deux francs cinquante centimes pour cent sur la deuxième tranche qui est de trois cent mille francs.

3- Le troisième contrat est un contrat d'entreprise, le constructeur devient un entrepreneur général de l'acquéreur devient maître de l'ouvrage.

L'objet du contrat est l'achèvement ou le parachèvement privatif de l'appartement ou du garage, ou si cet achèvement ou ce parachèvement privatif est déjà partiellement achevé, l'objet du contrat d'entreprise sera les travaux de cet achèvement qui resteront à exécuter au moment de la passation de l'acte.

Ce contrat d'entreprise est basé sur les plans et les descriptions des ouvrages, matériaux et appareillages annexés à l'acte de base, éventuellement avec les modifications sur lesquelles le constructeur devenu entrepreneur général du parachèvement et l'acquéreur ici maître de l'ouvrage se seront mis d'accord.

Ce contrat est régi par les règles du contrat d'entreprise ou marché louage au point de vue civil.

Au point de vue fiscal le contrat d'entreprise s'il est constaté, par acte sous seing privé donne lieu à la perception de la taxe de facture, sur les contrats d'entreprise.

Mais vu les avantages nombreux qui sont l'apanage de l'acte authentique, ce contrat d'entreprise est constaté dans la forme notariée, en même temps, et par le même acte que les deux contrats de vente ci-avant mentionnés.

Lorsque le contrat d'entreprise est constaté par acte authentique, l'article 69, 3° du Code Civil des taxes assimilées au timbre exonéré de l'obligation de délivrer la facture et la taxe de facture n'est donc pas exigible.

Sur la constatation par acte notarié du contrat d'entreprise, ou marché louage il est perçu lors de l'enregistrement de l'acte notarié.

a) Le droit d'enregistrement sur le marché louage fixé par l'article 85 du code des droits d'enregistrement.

Ce droit est fixé par cet article à deux francs cinquante centimes pour cent.

Mais comme le montant de ce droit proportionnel d'enregistrement est inférieur au montant de la taxe de facture qui est de quatre francs cinquante centimes pour cent, il est en outre perçu à titre compensatoire, par le receveur de l'enregistrement.

b) Un complément de deux pour cent comme taxe de facture.

L'honoraire fixé par le tarif légal pour le contrat d'entreprise ou marché louage est très modique, cinquante centimes pour cent, sur la première tranche qui est de deux cent mille francs, et de quarante centimes pour cent sur la deuxième tranche qui est de trois cent mille francs.

Le maître de l'ouvrage paie par conséquent au moment de la signature de l'acte notarié le montant correspondant à la taxe de facture et le constructeur entrepreneur général du parachèvement apparaîtra comme sous traitant à l'égard des entrepreneurs et fournisseurs de cet achèvement, ou parachèvement privatif et la taxe de facture dans les relations entre l'entrepreneur et les sous traitants sera de quatre francs cinquante centimes par mille et non quatre francs cinquante centimes par cent.

Attirons l'attention toute spéciale du constructeur que pour tout ce qui fait l'objet de la vente il est vendeur et pour pouvoir vendre, il est nécessairement maître de l'ouvrage à l'égard des entrepreneurs, exécutant les travaux des parties communes et même des travaux du parachèvement privatif si au moment de l'exécution de celui-ci l'appartement ou le garage n'a pas encore trouvé acquéreur.

Etant dans, ces limites, maître de l'ouvrage, les entrepreneurs exécutant ces travaux ne sont manifestement pas des sous traitants, mais des entrepreneurs principaux.

Il en résulte qu'entrepreneurs principaux, ils doivent facturer au constructeur maître de l'ouvrage à quatre francs cinquante centimes pour cent.

Parmi les avantages de la constatation par acte authentique il y a notamment :

- 1) Une meilleure rédaction du contrat celui-ci étant rédigé par le notaire.
- 2) La délivrance par le notaire au constructeur entrepreneur d'une grosse de l'acte revêtu de la formule exécutoire permettant l'exécution du maître de l'ouvrage sans devoir recourir aux tribunaux.
- 3) La possibilité de prendre une inscription conventionnelle sur les biens acquis par le maître de l'ouvrage.

Ces trois contrats étant contenus dans un seul et même acte notarié, toute l'opération apparaît clairement.

Outre les droits d'enregistrement et les honoraires, il y a lieu de prévoir une provision de mille francs pour les timbres de la minute et la grosse.

Ces honoraires relatifs aux rôles, la vacation au bureau des hypothèques pour la transcription de l'acte, le cout de la transcription de l'acte réclamé par le conservateur des hypothèques, le cout de la recherche et du certificat hypothécaire, délivré par le conservateur pour justifier que le bien est quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires et de toutes mesures d'exécution ou d'annulation ou de résolution.

L'acquéreur et maître de l'ouvrage aura à payer comme frais, sa quote-part dans les frais, droits et honoraires relatifs au présent acte de base, lequel établit le programme de construction, opère la division de l'immeuble, et fixe le statut immobilier, qui régira l'immeuble durant toute son existence.

La quote-part de chaque acquéreur dans lesdits frais, honoraires et débours, est de deux mille francs par appartement, et de trois cents francs par garage.

Le paiement de cette quote-part ne donne pas droit à l'acquéreur à une expédition ou copie de l'acte de base, le cout de cette expédition dépasserait largement le montant de la quote-part.

Mais comme l'acquéreur a intérêt à connaître l'acte de base qui constitue un élément de son titre de propriété il sera établi à la diligence du syndic de l'immeuble par un procédé de reproduction moderne des copies de cet acte de base qui seront remises aux intéressés au prix coutant.

Quant à l'expédition de l'acte de base qui sera remise pour transcription au bureau des hypothèques son cout est compris dans les frais de l'acte de base.

Elle sera remise au syndic de l'immeuble qui la rangera parmi les archives de la collectivité.

Chacun des copropriétaires pourra consulter cette expédition sans déplacement chez le syndic qui en la garde.

Il est toujours loisible à chaque propriétaire d'appartement ou de garage de se faire délivrer une expédition ou un extrait de l'acte de base en supportant le cout.

Il y a en outre à remarquer que si le prix n'est pas payé au comptant, le conservateur des hypothèques est tenu sous sa responsabilité de prendre inscription d'office sur le bien au profit du vendeur.

Lors du règlement du solde du prix le vendeur donnera quittance avec mainlevée ou mainlevée pure et simple de cette inscription d'office.

Les frais de cette quittance mainlevée ou de cette mainlevée sont à la charge de l'acquéreur et maître de l'ouvrage. Ils s'élèvent à environ huit francs pour mille francs du montant de l'inscription.

Après avoir ainsi établi le genre des contrats à conclure par l'acquéreur d'un appartement ou d'un garage et le montant des frais d'acte, qui sont à sa charge, il est nécessaire de former les clauses, charges et conditions qui régiront les divers contrats.

Le premier contrat : acquisition des quotités indivises du terrain a été commenté ci-avant et il n'y a pas lieu à y revenir.

Le deuxième contrat : ayant pour objet l'appartement ou le garage sans le parachèvement privatif est un contrat de vente par le constructeur vendeur à l'acquéreur.

C'est le constructeur vendeur qui est le maître de l'ouvrage.

Etant maître de l'ouvrage il prendra toutes les dispositions nécessaires pour que les ouvrages soient établis suivant les règles de l'art de bâtir par les entrepreneurs exécutant les travaux de telle manière que lors de la livraison de l'ouvrage celui-ci soit en tous points conformes à ces conventions intervenues.

Ces travaux sont surveillés par Monsieur l'architecte Jacques Cuisinier qui veille en cette qualité au respect des règles de l'art de bâtir.

Les constructions étant par le fait de la vente, la propriété de l'acquéreur, le droit de propriété de l'acquéreur s'élèvera au fur et à mesure de leur incorporation des matériaux et fournitures.

Mais les ouvrages restent néanmoins à la garde et sous la responsabilité du constructeur aussi longtemps que la livraison n'en sera pas effectuée, l'acquéreur étant en droit de refuser de prendre livraison des ouvrages aussi longtemps qu'ils ne sont pas conformes aux règles régissant l'art de bâtir ou ne répondant pas aux conditions et stipulations du contrat.

Le constructeur étant maître de l'ouvrage pour ce qu'il vend possède vis-à-vis des exécutants toutes les garanties qui résulteront des contrats qu'il aura conclu avec les entrepreneurs qu'il aura choisis et dont il est garant.

Pour ce que le constructeur qui est entrepreneur des travaux construit lui-même, il aura en même temps que les obligations du vendeur celles de l'entrepreneur.

Le troisième contrat : est un contrat d'entreprise général du parachèvement privatif.

La grosse partie de ce parachèvement privatif est exécuté par des entrepreneurs spécialistes qui sont les sous traitants du constructeur entrepreneur général de ce parachèvement.

Pour ces travaux de constructeur est garant des sous traitants qu'il a choisis ou choisira.

Examinons maintenant les particularités :

A- Prix de vente et prix d'entreprises fixés par le constructeur et admis par l'acquéreur et maîtres de l'ouvrage sont forfaitaires.

Ils sont donc en principe invariables une fois fixés.

La seule variation admise et applicable sera celle de la hausse légale des salaires et rémunération des ouvriers, contre maîtres, et surveillants dans l'industrie du bâtiment.

En cas de hausse légale des salaires et des numérations, il faut entendre non seulement le salaire proprement dit mais tous ses accessoires qui forment finalement le prix de revient pour le patron de l'heure d'ouvrier du contre maître, du surveillant etc.

Pour faciliter l'établissement du supplément éventuel à charge de l'acquéreur et maître de l'ouvrage, il est convenu forfaitairement que le montant des salaires représente trente cinq pour cent du prix de vente et du prix d'entreprise convenu.

Le point de départ, sont les taux des salaires pratiqués au moment de la signature du présent acte de base.

En cas de hausse légale des salaires dans le sens ci-avant précisé, la hausse en résultant sera à payer comme supplément.

Il est à remarquer qu'une hausse de cinq pour cent dans le taux des salaires décalé sur les trente cinq pour cent des prix convenue ne représente pas une majoration d'un demi pour cent de ces prix.

Le constructeur devra justifier pleinement de ces hausses.

Si la hausse se produit en cours d'exécution, elle n'aura d'influence que sur le solde des prix de vente et d'entreprise restant à payer par l'acquéreur et maître de l'ouvrage à moment de la hausse légale se produira bien entendu si les paiements sont effectués au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux.

L'acquéreur devra payer les prix convenus strictement aux époques convenues.

Les demandes de paiement sont faites par écrit, huit jours au moins avant la date fixée pour l'exigibilité.

En cas de défaut de paiement à l'échéance toute somme devenue exigible sera productive de plein droit et sans mise en demeure par la seule échéance du terme d'un intérêt net de tout impôts mis ou à mettre au taux de six et demi pour cent l'an, à partir de l'exigibilité jusqu'au paiement.

En outre après un commandement resté infructueux durant trente jours, tout le solde du prix de vente et celui de l'entreprise deviendra de plein droit exigible et productif d'intérêt net d'impôts mis ou à mettre à partir du jour du commandement jusqu'au paiement et sans préjudice à l'exigibilité ni aux mesures de poursuites, et d'exécution de tous les biens meubles et immeubles appartenant à l'acquéreur et notamment sur saisie de l'appartement ou du garage, sans préjudicier au droit du constructeur de demander la résolution de la vente avec dommages-intérêts.

Pour sûreté et garantie du paiement du solde du prix de vente, et sera pris inscription d'office lors de la transcription de l'acte.

Pour sûreté et garantie du solde du prix de l'entreprise le maître de l'ouvrage affectera en hypothèque spéciale au profit du constructeur, l'appartement ou le garage pour sureté du montant du principal, de trois années d'intérêt au taux de six et demi pour cent et d'une somme de dix mille francs, évaluation pour la régularité de l'inscription à prendre du montant éventuel de tous débours non privilégiés par la loi que le constructeur devrait exposer pour les frais de poursuites et d'exécution.

L'acquéreur et maître de l'ouvrage s'interdira d'aliéner l'appartement, ou le garage avant d'avoir satisfait à toutes ses obligations pécuniaires, si ce n'est avec l'accord formel du constructeur.

Si l'acquéreur et maître de l'ouvrage désire hypothéquer le garage ou l'appartement pour sureté d'une opération de crédit dont le montant sera affecté au paiement du prix de vente ou du prix de l'entreprise, il pourra le faire à la condition :

- 1) que le montant des fonds provenant de l'opération de crédit soit suffisants ajoutés aux autres réserves liquides de l'acquéreur à régler l'intégralité du prix.
- 2) qu'il soit donner délégation au constructeur sur le montant des fonds empruntés pour qu'il puisse les toucher sur sa simple quittance au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Dans ce cas le constructeur consentira à renoncer à son privilège, et à son action résolutoire à l'égard du bailleur de ce fonds seulement, et il lui cèdera son rang d'inscription.

L'acquéreur s'interdit de solliciter termes et délais pour le paiement de son dû, même si les travaux, n'étaient pas arrivés au stade d'achèvement rendant le paiement exigible.

Il s'agit non d'une construction d'une habitation isolée, cas dans lequel le défaut de paiement permet à l'entrepreneur d'arrêter les travaux, mais d'une opération de construction intéressant une collectivité et portant sur un ensemble, parties communes et parties privatives dont le constructeur doit suivre le plan arrêté.

La carence de paiement du détaillant constitue un manquement non seulement vis-à-vis du constructeur mais de tous les copropriétaires.

B-DELAJ DE LIVRAISON – RETARD - INDEMNITE :

Le délai de livraison sera fixé dans chaque contrat particulier.

Le délai fixé pourra être prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas fortuit ou de cas de force majeure.

Sont conventionnellement admis comme constituant des cas fortuits ou des cas de force majeure ; la guerre, la mise de l'armée sur pied de paix renforcée, les grèves, les lockouts, les troubles politiques et sociaux, les intempéries, pluies persistantes, gelées dans la mesure où elles sont de nature à empêcher ou à retarder certains travaux, ainsi que toutes circonstances et faits indépendants de la volonté des entrepreneurs exécutant les travaux et des fournisseurs des matériaux et appareillages.

Pour établir le retard il sera tenu au bureau du chantier un carnet où seront mentionnés les jours perdus et les causes du retard.

Ce carnet pourra être consulté par les acquéreurs qui pourront y consigner leurs observations.

En cas de retard non justifié les acquéreurs ne pourront demander la résolution des ventes, mais ils auront droit à une indemnité constituée par une somme d'argent correspondant à l'intérêt à six et demi pour cent sur le montant des sommes en principal et frais déboursés par l'acquéreur au moment où le retard non justifié sera devenu patent.

Mais ces indemnités ne prendront cours qu'à partir d'une mise en demeure faite par exploit d'huissier.

LIVRAISON - AGREATION :

Les locaux et les appareils communs, seront livrés par le constructeur.

Cette livraison sera constatée par un mandataire nommé par les copropriétaires des parties communes réunis en assemblées générales, convoqués, délibérant et prenant des décisions comme il est prévu au règlement de copropriété.

Ce mandataire sera nommé et muni des pouvoirs nécessaires, par décision de l'assemblée générale prise à la simple majorité des voix.

A défaut par l'assemblée générale de nommer son mandataire et de la munir des pouvoirs nécessaires, le constructeur, après une mise en demeure, faite par lettre recommandée, restée sans résultat durant quinze jours, pourra faire désigner sur sa simple requête par Monsieur le président du tribunal de première instance séant à Bruxelles, un expert qui sera chargé de procéder à cette livraison agréation.

Il sera dressé un procès-verbal en double exemplaire signés par le constructeur et par le mandataire des copropriétaires et à son défaut par l'expert désigné par Monsieur le président du tribunal.

S'il restait encore des retouches à faire, les travaux pour y remédier seront mentionnés au procès-verbal.

Ne pourront entrainer l'agréation, le fait qu'il y aurait certaines retouches à faire, le fait que le chauffage central ne serait pas encore réceptionné, la réception du chauffage exigeant pour être probante des températures extérieurs assez basses, il en sera de même si la cage d'escalier et les murs des entrées ne sont pas peints, ces travaux de peinture étant exécutés après l'installation des occupants, sinon ces travaux risquent d'être endommagés.

CHARGES :

I-Sont charges communes à répartir entre les copropriétaires au prorata du nombre de millièmes possédés par eux dans les parties communes générales.

a) les taxes de bâtisse.

b) les frais de raccordement de l'immeuble aux égouts aux eaux, au gaz, à l'électricité, au téléphone ;

c) éventuellement les frais d'installation d'une cabine de transformation du courant électrique, et éventuellement le cout du câble reliant cette installation au secteur et celui des frais de placement.

II- Sont charges communes à répartir entre les copropriétaires intéressés au prorata de leurs quotités dans les parties communes spéciales qu'ils desservent.

Les frais de placement et de raccordement des compteurs généraux de l'électricité et de l'eau.

III- Les frais d'exploitation du chauffage central marchant à allure modérée, avant la livraison, seront réparties dans chacun des groupes A.B. et C.D, par vingt et unièmes, chacun des propriétaires des appartements de chacun de ces groupes, en supportant un/vingt et unième.

RESERVE DE MITOYENNETE :

Le constructeur se réserve le droit réel de mitoyenneté et demeure par conséquent copropriétaires indivis des murs de pignon et de clôture, établis à cheval sur la limite des propriétés voisines.

Cette réserve est faite en vue de percevoir à son profit exclusif l'indemnité que les constructeurs devront ou voudront rendre mitoyen par l'usage qu'ils en feront.

Le constructeur pourra procéder au mesurage à l'estimation de ces murs, dresser et signer l'acte de cession et toucher l'indemnité sur sa simple quittance.

Si pour un motif quelconque l'intervention des copropriétaires de l'immeuble était jugée indispensable, ils devront à première requête prêter leur concours gracieusement et signer les documents nécessaires à peine de dommages intérêts.

Le fait pour le constructeur de rester copropriétaire, de ces murs ou d'avoir le droit réel de mitoyenneté, ne pourra être de nature à l'obliger à intervenir dans les frais de réparation

d'entretien, ou de protection de ces murs et ne pourra engendrer pour lui aucune responsabilité.

Par contre le constructeur fera l'acquisition à ses frais des mitoyennetés existantes pour compte de la collectivité.

PRISE EN CHARGE DES FRAIS DE COMMUNAUTE :

Lorsque des appartements seront en état d'être habités, les services communs seront mis en activité.

L'assemblée générale des copropriétaires devra être convoquée pour nommer le président, les assesseurs, le syndic, contracter toutes assurances, ou reprendre celles existantes pour les termes restant à courir, conclure tous contrats d'entretien et des ascenseurs.

Les premières assurances seront contractées par le constructeur et seront reprises par les copropriétaires.

CHAPITRE V : STATUT IMMOBILIER :

Monsieur L'Ecluse comparant déclare :

1) Opérer la division de l'immeuble en quatre blocs dénommés A. B. C. et D, deux groupes formés des blocs A.B. d'une part et C.D. d'autre part, chacun des groupes composés de vingt et un appartements, tel et ainsi que le tout a été décrit et déterminé ci-avant.

2) Opérer la division du complexe de garage en quatorze garages.

Par le fait de cette déclaration de division œuvre de sa volonté consignée au présent acte, Monsieur L'Ecluse a créé les quarante deux appartements formant l'immeuble qui sera érigé sur le bloc 1 et les quatorze garages qui seront érigés sur le lot 2.

Ce bien est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, dans le cadre de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

Par le fait de cette division chacun des appartements et chacun des garages formant des fonds distincts, comportant chacun la partie en propriété privative et exclusive ; à laquelle il est joint

à titre d'accessoires en copropriété et indivision forcée, les quotités des parties communes générales et spéciales attachées aux appartements, et les quotités dans les parties communes faisant partie du complexe de garages.

Cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans les articles 577-2 et suivants du Code Civil.

Chacune de ces propriétés ou fonds distinct, peut être l'objet de tous actes et faits comportant circulation juridique.

En conformité de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code Civil, les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements ou autres locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créés sur l'élément privatif grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

En vue de prévenir toutes difficultés dans les rapports entre les copropriétaires et d'assurer l'administration des parties communes, leur entretien, leur réparation et leur conservation et reconstruction, Monsieur l'Ecluse a fait établir un règlement général de copropriété formé d'un statut réel et d'un règlement d'ordre intérieur.

Le règlement général de copropriété doit comprendre tout ce qui concerne la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission, la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ce règlement de copropriété sera obligatoire pour Monsieur L'Ecluse aussi longtemps qu'il sera propriétaire d'un appartement ou d'un garage et il sera obligatoire pour ses héritiers et ayants causes à tous titres.

ACP AMARYLLIS

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance d'un appartement ou d'un garage, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance du présent acte de base et qu'il est subrogé dans les droits et dans les obligations qui en résulte.

Un exemplaire dactylographié de ce règlement de copropriété a été lu à Monsieur l'Ecluse qui a déclaré l'approuver et qui a paraphé chacun des feuillets en signant à la dernière page après le texte le tout en notre présence.

Ledit document revêtu de la mention d'annexe a été signé par nous notaire et il demeurera ci-annexé.

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble **les statuts de l'immeuble**. Toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

Ces statuts ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix, sauf pour les modifications aux statuts qui concernent la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes qui sont votées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix.

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes les parties élisent domicile en leurs demeures respectives pré-indiquées.

TITRE II : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Règlement général de copropriété destiné à régir un immeuble divisé par appartements dénommé « **Résidence Amaryllis** » situé à UCCLE 77 rue dodonnée à ériger sur un terrain lot contenant en superficie mille quarante trois mètres carrés soixante décimètres carrés assiette et d'un ensemble de garages à ériger sur un terrain de fond lot deux contenant en superficie cinq ares nonante centiares deux dix milliares.

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Définition et portée :

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577-2 et suivant du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze), il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, 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 convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat, les modalités du renon éventuel de son contrat et les obligations consécutives à la fin de sa mission, la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires 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 en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs ; elles sont en conséquences immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires lequel sera opposable aux tiers par sa transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2 : 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 règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

Il est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

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

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété 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 visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en 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.

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 cependant 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 du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Article 3 : Les statuts de l'immeuble :

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble **les statuts de l'immeuble**. Toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

Ces statuts ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix, sauf pour les modifications aux statuts qui concernent la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes qui sont votées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix.

- **L'acte de base :**

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier. Ce rapport est repris dans l'acte de base.

- **Le règlement général de copropriété :**

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété.

Le règlement général de copropriété doit comprendre tout ce qui concerne la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs, la durée

de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission, la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

CHAPITRE II : STATUT REEL DE L'IMMEUBLE :

Section I : Copropriété indivise et propriété privative :

Article 4 : Parties privatives et parties communes :

L'ensemble immobilier régi par le présent règlement comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes générales ou spéciales dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires de l'immeuble, du bloc ou des ailes intéressés, chacun pour une fraction.

Les parties privatives sont dénommées « appartements » avec leurs caves et garages.

Cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans les articles 577-2 et suivants du Code Civil.

Article 5 : Division des parties communes :

Les parties communes générales de l'immeuble devisées par appartements sont réparties en **mille/millièmes** ; les parties communes spéciales des bâtiments ou groupes AB et CD sont divisées en **vingt et un/vingt et unième**.

- Les parties communes spéciales du bloc A sont divisées en **dix-dixième** ; et dans ce bloc les parties communes spéciales de l'aile droite et de l'aile gauche sont divisées chaque fois en **cinq/cinquièmes**.
- Les parties communes spéciales du bloc B sont divisées en **onze/onzièmes** et dans ce bloc les parties communes spéciales de l'aile gauche sont divisées en **six/sixièmes** et de l'aile droite en **cinq/cinquièmes**.

ACP AMARYLLIS

- Les parties communes spéciales du bloc C sont divisées en onze/onzièmes et dans ce bloc les parties communes de l'aile gauche sont divisées en cinq/cinquièmes et celle de l'aile droite sont divisées en six/sixièmes.
- Les parties communes spéciales du bloc D sont divisées en dix/dixièmes et dans ce bloc les parties communes spéciales de l'aile gauche et celles de l'aile droite sont divisées chacune en cinq/cinquièmes.
- Les parties communes générales de l'ensemble ou complexe garages sont divisées en quatorze/quatorzièmes.

ARTICLE 6 : Répartition des quotités des parties communes :

ARTICLE 6 :

Tableau indiquant les parties communes jointes à chacun des éléments privatifs :

<u>PARTIES COMMUNES :</u>		<u>GENERALES</u>		<u>SPECIALES</u>	
			<u>Bat. AB</u>	<u>Bloc. A</u>	<u>Aile</u>
					<u>Gauche</u>
Appartement G.A.R.		22/1.000	1/21	1/10	1/5
Appartement G.A.1. 1° étage		25/1.000	1/21	1/10	1/5
Appartement G.A.2. 2° étage		25 /1.000	1/21	1/10	1/5
Appartement G.A.3. 3° étage		25 /1.000	1/21	1/10	1/5
Appartement G.A.4. 4° étage		24 /1.000	1/21	1/10	<u>1/5</u>
<u>Total :</u>					<u>5/5</u>
					<u>Droite</u>
Appartement D.A.R.		22/1.000	1/21	1/10	1/5
Appartement D.A.1. (1° étage)		25/1.000	1/21	1/10	1/5
Appartement D.A.2. (2° étage)		25 /1.000	1/21	1/10	1/5

ACP AMARYLLIS

Appartement D.A.3. (3° étage)	25 /1.000	1/21	1/10	1/5
Appartement D.A.4. (4° étage)	24 /1.000	1/21	<u>1/10</u>	<u>1/5</u>
<u>Total :</u>			<u>10/10</u>	<u>5/5</u>

Appartement G.B.R.	24/1.000	1/21	1/11	1/6
Appartement G.B.I. (1°étage)	25/1.000	1/21	1/11	1/6
Appartement G.B.2. (2° étage)	25/1.000	1/21	1/11	1/6
Appartement G.B.3. (3° étage)	25/1.000	1/21	1/11	1/6
Appartement G.B.4. (4° étage)	25/1.000	1/21	1/11	1/6
Appartement G.B.5. (5°étage)	25/1.000	1/21	1/11	<u>1/6</u>
<u>Total :</u>				<u>6/6</u>

Droite

Appartement D.B.I. (1°étage)	22/1.000	1/21	1/11	1/5
Appartement D.B.2. (2° étage)	22 /1.000	1/21	1/11	1/5
Appartement D.B.3. (3° étage)	22 /1.000	1/21	1/11	1/5
Appartement D.B.4. (4° étage)	22 /1.000	1/21	1/11	1/5
Appartement D.B.5. (5°étage)	22/1.000	<u>1/21</u>	<u>1/11</u>	<u>1/5</u>
<u>Total :</u>		<u>21/21</u>	<u>11/11</u>	<u>5/5</u>

Gauche

Appartement G.C.I. (1°étage)	22/1.000	1/21	1/11	1/5
Appartement G.C.2. (2° étage)	22 /1.000	1/21	1/11	1/5
Appartement G.C.3. (3° étage)	22/1.000	1/21	1/11	1/5
Appartement G.C.4. (4° étage)	22 /1.000	1/21	1/11	1/5

ACP AMARYLLIS

Appartement G.C.5. (5 ^o étage)	22/1.000	1/21	1/11	<u>1/5</u>
<u>Total :</u>				<u>5/5</u>
Appartement D.C.R	22/1.000	1/21	1/11	1/6
Appartement D.C.1. (1 ^o étage)	25/1.000	1/21	1/11	1/6
Appartement D.C.2. (2 ^o étage)	25/1.000	1/21	1/11	1/6
Appartement D.C.3. (3 ^o étage)	25/1.000	1/21	1/11	1/6
Appartement D.C.4. (4 ^o étage)	25/1.000	1/21	1/11	1/6
Appartement D.C.5. (5 ^o étage)	25/1.000	1/21	<u>1/11</u>	<u>1/6</u>
<u>Total :</u>			<u>11/11</u>	<u>6/6</u>
Appartement G.D.R	22/1.000	1/21	1/10	1/5
Appartement G.D.I. (1 ^o étage)	25/1.000	1/21	1/10	1/5
Appartement G.D.2. (2 ^o étage)	25/1.000	1/21	1/10	1/5
Appartement G.D.3. (3 ^o étage)	25/1.000	1/21	1/10	1/5
Appartement G.D.4. (4 ^o étage)	24/1.000	1/21	1/10	<u>1/5</u>
<u>Total :</u>				<u>5/5</u>
Appartement D.D.R	22/1.000	1/21	1/10	1/5
Appartement D.D.1. (1 ^o étage)	25/1.000	1/21	1/10	1/5
Appartement D.D.2. (2 ^o étage)	25/1.000	1/21	1/10	1/5
Appartement D.D.3. (3 ^o étage)	25/1.000	1/21	1/10	1/5
Appartement D.D.4. (4 ^o étage)	<u>24/1.000</u>	<u>1/21</u>	<u>1/10</u>	<u>1/5</u>
<u>Total</u>	<u>1.000/1.000</u>	<u>21/21</u>	<u>10/10</u>	<u>5/5</u>

COMPLEXE DES GARAGES :

Chacun des quatorze garages numérotés de un à quatorze inclus comporte un/quatorzièmes (1/14ièmes) des parties communes du complexe-garages.

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités des appartements dont elles constituent une dépendance privative.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garages notamment par suite de transformations ou de modifications qui seraient faites dans une parties quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance la ventilation ou répartition des parties communes générales et spéciales telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires de l'ensemble intéressé.

Toutefois il est permis de réunir en un seul deux appartements situés au même niveau : il est également permis de réunir deux appartements adjacents mais se trouvant a des niveaux différents pour former ce que l'on appelle un appartement duplex ; dans ce cas les quotités afférentes aux appartements réunis seront additionnées.

Il est aussi permis de distraire d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les joindre à l'appartement voisin dans ce cas il sera procédé à une redistribution des millièmes attribué aux appartements modifiés dans les parties communes générales, redistribution qui sera faite par les soins du notaire qui a reçu l'acte de base.

Après avoir réuni, agrandi ou modifié deux appartements de l'immeuble, il est toujours permis de revenir à la conception première ou à toute autre, mais le nombre d'appartements par niveau ne peut jamais être augmenté par rapport à la situation indiquée au tableau ci-dessus.

ARTICLE 7 : Détermination des parties communes - Situation juridique des parties communes de l'immeuble :

- **Détermination des parties communes :**

Les parties communes générales à l'ensemble de l'immeuble formé des blocs **A - B - C et D** sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

Le terrain lot I contenant mille quarante trois mètres carrés soixante trois décimètres carrés ;
Les fondations, les gros murs du pignon de clôture de façade avant et arrière, de refend, tous les éléments en béton (poutres, piliers, hourdis etc.) les réseaux des égouts, la toitures avec tous les éléments destinés à l'évacuation des eaux pluviales et en général tout les gros œuvres du bâtiment formant les blocs A.B.C.D. les locaux destinés à l'habitation et au service du concierge, leurs locaux qui seront éventuellement affectés à l'installation d'un transformateur du courant électrique, les locaux (gros œuvre) destinés à recevoir les divers compteurs des eaux du gaz et de l'électricité ; les locaux (gros œuvre) récepteurs des immondices des vide-poubelles et généralement tout ce qui n'est pas privatif ni de communauté spéciale et tout ce qui est commun conformément à loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze et aux usages sous réserve de ce qui est déterminé ci-après comme étant communauté spéciale.

Dans chacun des groupes AB et CD sont parties communes spéciales au groupe intéressé :

L'installation du chauffage central avec ses chaudières bruleurs, appareils de sécurité, tanks à mazout, vannes, canalisations, vases d'expansion, compteurs d'électricité et canalisations électrique avec ses tableau-coupe-courant destiné à actionner les moteurs actionnant le circulateur, le décarisateur ou adoucisseur d'eau s'il en existe et en général tout ce qui se rapporte au chauffage central, à l'exception des canalisations, radiateurs et autres appareils qui sont exclusivement au service d'un appartement et qui comme tels sont privatifs ;

Tout ce qui se rapporte à la distribution de l'eau chaude si elle existe : chaudières, boilers, appareillages de contrôle et de sécurité, vannes etc.

En outre l'entretien des conduits et autres revêtements des locaux où sont installés ces appareillages qui servent ses groupes.

Sont parties communes spéciales à chacun des blocs :

L'ascenseur et toute sa machinerie avec les compteurs d'électricité et le circuit électrique qui fournit le courant aux moteurs de l'ascenseur ;

Les minuteriers de la cage d'escalier et des entrées.

L'ouvre porte électrique et le parlophone.

La porte d'entrée, les revêtements des accès, entrée, dégagement d'entrée, cage d'escalier (plafonnage, peintures, carrelages, marbres et revêtements, le dispositif d'éclairage des parties communes spéciales au bloc.

Et toutes autres choses servant exclusivement à l'ensemble des propriétaires des appartements formant le bloc.

Sont parties communes spéciales aux ailes :

Dans chaque bloc il y a deux ailes : l'aile gauche et l'aile droite.

Les chutes des water-closets, des eaux usées des sales de bain, des éviers, des lavabos etc.

Les ventilations se trouvant sur les appareils sanitaires, le tube du vide-poubelle, éventuellement tous autres dispositifs qui servent exclusivement à la collectivité des propriétaires des appartements superposés formant une aile.

Sont parties communes générales au complexe des garages :

Le sol ou terrain lot II contenant en superficie cinq cent nonante mètres carrés deux décimètres carrés, le gros œuvre des quatorze garages composant le complexe : fondation murs de mitoyenneté séparant le fond des garages de la propriété se trouvant derrière ces garages, la mitoyenneté du mur de clôture existant latéralement vers les propriétés voisines, les maçonneries, l'armature en béton, la toiture terrasses couvrant l'ensemble des quatorze garages, les chutes des eaux pluviales avec leurs sterfputs, le revêtement de la cour des manœuvres, les dispositifs d'éclairage de la cour, le réseau des égouts se trouvant dans la cour

le dispositif d'amenée de l'eau, les murs ou les cloisons séparant les garages entre eux et en général tout ce qui est à l'usage de la collectivité des quatorze garages.

- **Situation juridique des parties communes de l'immeuble :**

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

En conformité de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code Civil, les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créés sur un élément privatif grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

Article 8 : Définition des parties privatives - De la jouissance des parties privatives :

- **Définition des parties privatives :**

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives de l'appartement ou du garage (à l'exception des choses communes) et notamment le plancher, le parquet ou autres revêtements sur lequel on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec les hourdis qui est partie commune les cloisons intérieures non portantes, les portes les fenêtres sur rue et sur cour avec leur volets persiennes et garde-corps, les portes palières toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif ; les installations sanitaires particulières (évier, water-closet, lavabos, salles de bain etc.. les parties vitrées des portes et des fenêtres, le plafond, la décoration intérieure soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieure de l'appartement ou du garage et qui sert à son usage exclusif ; en outre tous ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est

exclusivement à son usage par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité du téléphone etc.

- **De la jouissance des parties privatives :**

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

Chacun des copropriétaires peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux sous sa responsabilité, à l'égard des dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.

Il est interdit aux copropriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés aucune modification aux choses communes sauf à se conformer à l'article suivant.

Est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

Article 9 : Les modifications aux parties communes :

Les travaux de modifications aux choses communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts de l'assemblée générale des copropriétaires soit de l'immeuble à appartement soit du complexe-garages soit de l'assemblée générale compétente pour le groupe, le bloc ou l'aile suivant les cas.

Ces travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

Toutefois, lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, également, 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.

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.

Article 10 : Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble et du complexe-garages :

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale de l'ensemble divisé par appartements statuant à la majorité absolue de la totalité des voix et en ce qui concerne le complexe-garages à la majorité absolue des copropriétaires concernés.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et des garages, des fenêtres, des gardes corps, des persiennes, des volets et de toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur même en ce qui concerne la peinture.

Article 11 : Téléphonie sans fil - Radiotélévision :

Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de radiotélévision mais à ce sujet l'assemblée générale de chaque bloc fixera à la majorité absolue un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

Article 12 : Les murs mitoyens :

Chaque propriétaire d'appartements peut être autorisé par l'assemblée générale des groupes intéressés à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contigües à la condition de respecter les gaines et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale de groupe compétente pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

Article 13 : L'usage des garages :

Les garages sont destinés en principe à garer des voitures automobiles particulières servant au transport de personnes, à l'exclusion de tous taxis et voitures de location et de toutes voitures servant au transport de marchandises.

Toutefois l'occupant d'un appartement de **« la résidence Amaryllis »** pourra garer une camionnette légère lui appartenant.

Les garages peuvent également abriter des motocyclettes avec ou sans side-car et autres petits véhicules à moteur à deux, trois ou quatre roues ; toutefois un garage ne peut être loué à des clubs ou à des collectivités, de petits véhicules à moteurs.

Les garages peuvent aussi être utilisés par les occupants d'appartements de **« la résidence Amaryllis »** pour y entreposer des objets mobiliers et provisions, à l'exclusion de toutes marchandises destinées au commerce.

Section II : Service et administration de l'immeuble :

Sous section I : Association des copropriétaires de la « résidence Amaryllis »:

A. Dénomination – Siège :

Cette association est dénommée association des copropriétaires de la **« RESIDENCE AMARYLLIS »**. Elle a son siège dans l'immeuble, rue dodonnée 75/77/79, 1180, Bruxelles.

B. Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

C. Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

D. Solidarité divise des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, 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.

E. Dissolution - Liquidation :

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposée autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des Sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° 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.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au § 4.

Sous section II : Organes de l'association des copropriétaires :

Article 14 : Conciergerie :

Il est établi dans l'immeuble un concierge.

Article 15 : Désignation du syndic :

I. Nomination :

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

Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes générales ou spéciales.

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

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

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

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

Les émoluments du syndic seront fixés par l'assemblée générale.

II. Publicité :

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, le nom, prénom, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où

le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code Judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

III. Révocation du syndic-Syndic provisoire :

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

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

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

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Dans ce cas, le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

IV. 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 copropriété ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

Article 16 : Pouvoirs de l'assemblée générale :

Les assemblées générales de copropriétaires sont pour l'ensemble : immeuble, complexe, groupe, bloc ou aile souveraine maîtresses de l'administration de l'élément considéré en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 17 : Constitution de l'assemblée :

Les assemblées générales ne sont valablement constituées que si tous les copropriétaires de l'élément considéré immeuble ou complexe, groupe, bloc ou aile sont présents, représentés ou dûment convoqués.

L'assemblée oblige par ses délibérations régulièrement prises tous les copropriétaires de l'élément considéré, sur les points porté à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

Article 18: L'assemblée générale ordinaire - Assemblées générales extraordinaires :

- **L'assemblée générale ordinaire :**

L'assemblée générale statutaire de chaque élément se tient d'office chaque année, dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou celui qui convoque.

Sauf indication contraire du syndic qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans les formes et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constant d'année en année.

- **Assemblées générales extraordinaires :**

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du syndic aussi souvent qu'il est nécessaire.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil de copropriété s'il en existe un, 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 trente jours de sa réception.

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

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.

Article 19 : Les convocations aux assemblées générales :

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

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

Elles sont valablement envoyées à l'adresse où chaque copropriétaire a déclaré pouvoir être atteint.

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

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

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

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

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

Article 20: Ordre du jour :

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés « **Divers** » à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points se trouvant à l'ordre du jour.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 21: Composition de l'assemblée - Procuration :

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de l'élément considéré : immeuble à appartements, complexe de garages, groupe, bloc ou aile ; si le syndic n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Article 22 : Présidence :

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine à la majorité absolue des voix son président et en ce qui concerne les assemblées plénières (immeuble à appartements ou complexe de garage et les assemblées de groupe ou de bloc deux assesseurs ; ils pourront être réélus.

La présidence de la première assemblée de chaque élément considéré appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes pour l'assemblée générale de l'immeuble à appartements « résidence Amaryllis » le plus grand nombre d'éléments de l'ensemble considéré pour les autres assemblées générales ; en cas d'égalité de droits la présidence appartient au plus âgé d'entre eux.

Article 23 : Composition du bureau :

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs et à défaut de ces derniers du président assisté de deux propriétaires ayant le plus grand nombre de millièmes ou le plus grand nombre d'éléments de l'ensemble considéré.

Article 24: Feuille de présence :

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée générale liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau et pour les assemblées générales d'aile par le président de l'assemblée.

Article 25: Majorité :

a) Majorité :

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut et par le règlement d'ordre intérieur.

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

b) Majorité spéciale-Unanimité :

De façon générale, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

- 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) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 qui dispose que l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° (les actes conservatoires et d'administration provisoire).
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

- 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 des biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 (cet article dispose que : si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété).
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

3. 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.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la

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

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

Article 26: Nombre de voix :

A l'assemblée générale plénière de l'immeuble à appartements ; les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes ; aux autres assemblées générales, ils disposent d'autant de voix qu'ils possèdent d'élément de cet ensemble.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 27: Quorum :

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

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

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

Article 28 : Les comptes de gestion du syndic :

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le syndic devra communiquer un mois au mois à l'avance aux copropriétaires de l'ensemble intéressé et le président et les deux assesseurs formant ensemble le conseil de copropriété, le président seul pour les comptes concernant une aile ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en formulant leurs propositions.

Trimestriellement le syndic doit faire parvenir à chaque copropriétaire le compte particulier de ce dernier avec un relevé du compte général.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes. Ils les signaleront au président pour les comptes de l'ensemble dénommé aile.

Article 29: Procès-verbaux - Consultation :

- **Procès-verbaux :**

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial.

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la majorité absolue ; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

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

Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale ou de l'association des copropriétaires qui prend une décision à l'unanimité dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

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

- **Consultation :**

Le registre déposé au siège de l'association des copropriétaires peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Tout propriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement à l'endroit à désigner par l'assemblée générale et en présence du syndic qui en a la garde ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

Section III : Répartition des charges et recettes communes :

A. Entretien et réparations :

a) Entretien :

Article 30 : Contributions aux charges communes :

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

Dès lors, les charges de cet immeuble doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Article 31 : Les dépenses relatives aux ascenseurs :

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même ainsi en ce qui concerne les dépenses relatives aux ascenseurs lesquelles dépenses sont des charges communes spéciales à chacun des blocs de la « **résidence Amaryllis** ».

b) Réparations et travaux:

Article 32 : Catégorie des répartitions :

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations indispensables mais non urgentes ;
- réparations et travaux non indispensables.

Article 33 : Réparation et travaux urgents :

Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux et réparations ayant caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

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

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

L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix de tous travaux, notamment urgents, affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidées par le syndic (à savoir les actes conservatoires et d'administration provisoire).

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Article 34 : Réparations et travaux indispensables mais non urgents :

Le syndic est chargé d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire.

Pour les travaux urgents affectant les parties communes, autres que ceux qui peuvent être décidés par le syndic, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des trois quarts.

Pour les travaux de reconstruction de l'immeuble ou pour la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des quatre cinquièmes.

Le syndic est habilité à introduire toute demande (en justice) conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Un copropriétaire peut se faire autoriser par le juge 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.

Article 35 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration :

Ces travaux pourront être demandés par un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, à tout moment. Le ou les copropriétaires ou le conseil de copropriété devra (ont) notifier au syndic leur demande pour que celle-ci soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Ces points sont pris en compte par le syndic dans la convocation adressée à l'assemblée générale. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Toutefois, compte tenu de la date de la réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

L'assemblée générale décide, à la majorité des trois quarts, de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

Article 36 : Servitudes relatives aux travaux :

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic et du concierge de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire ; à défaut d'exécution de cette prescription, le contrevenant sera tenu de payer tous les frais rendus nécessaires pour accéder à l'appartement.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations à effectuer aux choses communes qui seront décidées d'après les règles énoncées ci-dessus.

B. Impôts - Responsabilité civile - Charges :

Article 37 : Impôts :

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, ils seront considérés comme charges communes.

Article 38 : Responsabilité civile :

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

Article 39 : Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire :

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre cinquièmes des voix ou à la majorité absolue selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute.

Le copropriétaire pourra demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite des modifications apportées à l'immeuble.

C. Recettes :

Article 40 : Gestion des recettes communes :

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes de l'élément considéré.

D. Cession d'un lot :

Article 40 bis : Cession d'un lot :

§ 1er. Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

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

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

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

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des § 1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

§ 5. 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 gestion et de conciergerie.

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, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

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

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Section IV : Assurance - Reconstruction :

Article 41 : Assurance commune :

L'assurance tant des choses privées (à l'exception des meubles) que des choses communes sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires de l'immeuble « **résidence Amaryllis** » par les soins du syndic contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents provoqués par l'électricité ; le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes générales ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes générales, soit donc une assurance pour la totalité de l'immeuble divisé par appartements et une assurance pour le complexe garage.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et ils devront signer les actes nécessaires à défaut de quoi, le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement à leur place.

Article 42 : Exemple :

Chacun des propriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

Article 43 : Surprime :

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

Article 44 : Encaissement des indemnités :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice ; leur intervention sera donc demandée.

Article 45: Affectation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, 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 de l'immeuble sauf le recours de ceux-ci

contre celui qui aurait du chef de la reconstruction une plus value de son bien et à concurrence de cette plus value.

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

B. Si le sinistre est total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale plénière des copropriétaires de l'immeuble à appartements « résidence Amaryllis » et du complexe garage 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 chacun dans les parties communes générales et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans le délai.

Toutefois au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus si les autres copropriétaires en faisaient la demande de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de l'assemblée générale ou si tous ne désiraient pas acquiescer à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

Le prix de cession sera payé un tiers au comptant et le surplus un tiers d'année en année avec les intérêts au taux légal payables en même temps que chaque fraction du capital.

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans les parties communes générales.

Article 46 : Assurances supplémentaires :

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

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

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

Article 47 : Assurance - Accident :

Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble ; le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale de chaque bloc intéressé ; il y aura donc autant d'assurance que de bloc.

Les primes seront payées par le syndic ; elles constituent des charges communes spéciales à chaque bloc elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes spéciales de bloc.

CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

Article 48 : Portée - Modification - Opposabilité :

Il est arrêté entre tous les copropriétaires de l'immeuble un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit ; ce règlement pourra être modifié par l'assemblée générale de l'immeuble ou de l'élément considéré à la majorité qu'il indique.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

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

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Celui qui aliène ses droits de propriété ou de jouissance sur une partie quelconque de l'immeuble devra attirer tout particulièrement l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce registre et l'inviter à en prendre connaissance, car par le seul fait d'être devenu copropriétaire, locataire, usufruitier, occupant ou ayant droit, il sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions y consignées et tenu de s'y conformer.

Les dispositions du règlement sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété 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 visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en 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.

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 cependant 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 du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Section I : Entretien :

Article 49 : Travaux d'entretien :

Les travaux de peinture, aux façades tant de devant que de derrière, y compris les châssis et garde corps devront être faits aux époques fixées par les assemblées générales plénières réunissant tous les copropriétaires de « **la résidence Amaryllis** » suivant un plan établi par cette dernière et sous la surveillance du syndic de l'immeuble.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en un temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.

Article 50 : Entretien des cheminées :

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux, dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an par un ramoneur juré s'il en est fait usage ; ils devront en justifier au syndic.

Section II : Aspect :

Article 51 : Esthétique :

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux façades et sur leur balcons et terrasses ni enseigne, ni réclame, garde manger, linges et autres objets ; le placement d'un garde manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

Section III : Ordre intérieur :

Article 52 : Bois :

Les copropriétaires et les occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves ; le bois et le charbon s'ils sont utilisés ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

Article 53 : Dépôt dans les parties communes :

Les parties communes notamment les halls d'entrée, le passage carrossable, les escaliers, paliers, dégagements, cour des manœuvres devront être maintenus libres en tous temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, voitures et jouets d'enfants et autres véhicules.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués qu'aux endroits à désigner par l'assemblée générale de chaque bloc ; les occupants utiliseront de préférence des appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 54 : Travaux de ménage :

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossages de tapis, literies, habits, meubles, cirages de chaussures, etc.

Article 55 : Installation du gaz :

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

Article 56 : Animaux :

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

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

Dans le cas où la tolérance serait retirée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale entraînera le contrevenant au paiement de dommages-intérêts qui seront fixés par le juge compétent sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

Section IV : Moralité - Tranquillité :

Article 57 : Occupation en général :

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

Ils 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, de leurs locataires et visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F. et pick up est autorisé ; toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent les occupants de l'immeuble.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements et garages, à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

Article 58 : Baux :

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement en bon père de famille et de se conformer 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 du délégué des copropriétaires.

Article 59 : La situation juridique des caves :

Les caves ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble ; elles ne pourront être occupées que par des occupants d'appartements de l'immeuble.

Il peut être précédé entre copropriétaires à des échanges de caves mais ces échanges devront être constatés par des actes notariés.

Les garages peuvent être vendus ou loués à des personnes qui ne sont ni propriétaires ni occupants d'appartement de la « **résidence Amaryllis** », mais ces ayants droits devront observer le présent règlement.

Article 60 : Les charges municipales :

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

Section V : Ascenseurs :

Article 61 : Réglementation de l'usage des ascenseurs :

L'usage de l'ascenseur est réglementé par l'assemblée générale de chaque bloc statuant à la majorité des trois quarts des voix des voix du bloc intéressé.

Section VI : Destination des locaux :

Article 62 : Destination des locaux :

Les appartements ne pourront être utilisés qu'à l'usage d'habitation ; ils pourront toutefois être utilisés à la fois à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale ; ils pourront même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra cependant troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

Si l'exercice d'une profession libérale provoquait un usage intensif de certaines parties communes, le titulaire de la profession libérale aurait à s'entendre avec le syndic pour fixer par un forfait l'indemnité due à la communauté générale ou spéciale intéressée pour cet usage intensif dans la mesure ou il dépasserait la normale.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble qu'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

La destitution des garages est fixée à l'article treize ci-dessus.

Section VII : Chauffage central - Distribution d'eau chaude :

Article 64 :

Le chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale de chaque groupe statuant à la majorité absolue des voix.

La participation aux frais de chauffage est obligatoire pour tous les propriétaires et occupants, ainsi que les frais de distribution de l'eau chaude.

Hormis les frais d'exploitation de ces services (chauffage central et service de l'eau chaude) les frais de ces services sont repartis entre les copropriétaires de chaque groupe en cinq cent et unièmes pour le groupe AB et en quatre cent nonante neuvièmes pour le groupe CD, chaque propriétaire supportant autant de cinq cent et unièmes dans le groupe AB et autant de quatre cent nonante neuvièmes pour le groupe CD qu'il possède de millièmes dans les parties communes générales de la « **résidence Amaryllis** ».

Quant aux frais d'exploitation, ils sont répartis de la manière suivante :

1) En ce qui concerne le chauffage central : vingt pour cent de la dépense d'exploitation est réparti entre les copropriétaires comme les autres dépenses de chauffage ainsi qu'il est stipulé ci-dessus ; quatre vingt pour cent de la dépense est réparti suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur.

2) En ce qui concerne les frais du service de l'eau chaude, ils sont répartis suivant les indications fournies par les compteurs volumétriques.

Section VIII : Concierge :

Article 65 : Désignation du concierge :

Le concierge est choisi par le syndic unique pour tout l'immeuble ; sa rémunération sera fixée par les assemblées générales plénières des copropriétaires d'appartements de l'immeuble **« résidence Amaryllis »** et du complexe des garages.

Le concierge sera engagé par mois et pourra être congédié par le syndic lequel en aura préalablement référé au conseil de copropriété de tout l'immeuble.

Article 66 : Les missions du concierge :

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

Il devra notamment :

- 1) Tenir en parfait état de propreté les communs les trottoirs.
- 2) Evacuer les ordures ménagères.
- 3) Recevoir les paquets et commissions.
- 4) Fermer les portes d'entrée à l'heure qui lui seront indiquées.
- 5) Laisser ou faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer.
- 6) Surveiller et entretenir le chauffage central et le service de l'eau chaude dans chaque groupe.
- 7) Faire les petites réparations d'entretien aux ascenseurs.

8) Surveiller les entrées et les sorties.

9) En général faire tout ce que le syndic lui commandera pour le service général de l'immeuble.

10) Tenir en parfait état de propreté les communs du complexe des garages et assurer la surveillance générale de cet ensemble.

Article 67 : Les droits et devoirs du concierge :

Le concierge sera logé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté générale de l'immeuble.

Son salaire sera fixé par l'assemblée générale réunissant les copropriétaires de l'immeuble à appartements et par l'assemblée générale du complexe garages, dans la fixation du salaire par cette dernière il sera tenu compte des avantages en nature alloués aux frais de la communauté générale de l'immeuble à appartements.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du syndic.

Article 68 : Licenciement du concierge :

Le syndic est tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale de l'immeuble à appartements le décide.

A défaut par le syndic de congédier le concierge le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers ou autres pour les occupants, ni exécuter des travaux ménagers dans les parties privatives.

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

Section IX : Gestion :

Article 69 : Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes :

I- Conseil de copropriété :

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

La composition et la création du conseil de copropriété sont décidées par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Le conseil de copropriété de chaque élément (immeuble à appartements, complexe des garages, groupe et bloc) est composé du président et de deux assesseurs ; dans chaque aile le rôle de conseil de copropriété est rempli par le président de l'assemblée de l'aile considérée.

Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice des missions conférées au commissaire aux comptes. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Il existe, donc, une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, examine ses comptes avec les pièces justificatives fait rapport à l'assemblée générale compétente, ordonne les travaux

indispensables non urgents et peut donner ordre (conseil de copropriété de tout l'immeuble à appartements) de congédier le concierge.

Le conseil de copropriété de chaque groupe surveille les achats de combustibles pour le groupe intéressé, se fait remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assure de la qualité des combustibles fournis.

Le conseil de copropriété de chaque bloc veille et prend toutes dispositions utiles pour le fonctionnement sur et régulier des ascenseurs.

De manière générale le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Le conseil de copropriété délibérera valablement si deux de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité des voix ; en cas de partage de voix, la voix du président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises. Le procès verbal sera signé par les membres présents à la réunion.

II- Commissaire aux comptes :

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Article 70 : La désignation du syndic :

I. Nomination :

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement général de copropriété, le syndic est nommé par l'assemblée générale réunissant tous les copropriétaires d'appartements de « **la résidence Amaryllis** », parmi ces copropriétaires ou en dehors d'eux, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

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

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

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

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

Le syndic a droit à des émoluments, dont le montant sera décidé par l'assemblée générale.

II. Publicité :

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, le nom, prénom, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code Judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

III. Révocation du syndic - Syndic provisoire :

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

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

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

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Dans ce cas, le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

IV. 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 copropriété ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

Article 71 : Les attributions du syndic :

A. De part les présents statuts :

Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des parties communes générales et spéciales, au bon fonctionnement du chauffage central, du service de l'eau chaude, des ascenseurs et de tous autres appareillages communs.

Il surveille le concierge, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et les travaux ordonnés par les assemblées générales.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes générales et spéciales de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

B. De part la loi :

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement, le syndic est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
6. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la

gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale;
10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une

participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;
15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;
16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Article 72 : Action en justice :

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Article 73 : Les comptes de gestion du syndic - Provisions :

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à chacune des assemblées générales de copropriétaires et les soumet à leur approbation, il en reçoit décharge s'il y a lieu.

Il présente trimestriellement aux copropriétaires les comptes particuliers avec relevé des comptes généraux qui les intéressent.

Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, le montant de la provision est fixé par chacune des assemblées générales (bâtiment, complexe, groupe, bloc aile).

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

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, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Et 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 de conciergerie.

Le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par les assemblées générales, à défaut de paiement le syndic assignera le propriétaire défaillant après avoir pris l'avis conforme du ou des conseils de copropriété intéressés.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure intérêts au taux de six pour cent l'an net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires de l'élément considéré suppléeront à sa carence et fourniront les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement ou le garage du défaillant est donné en location, le syndic a délégation de toucher directement du le montant des loyers à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au syndic, il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

Section X : Charges communes :

Article 74 : Contribution aux charges communes :

De même que les charges d'entretien et de réparations des choses communes dont il est question aux statuts de l'immeuble les charges nées des besoins communs (à l'exception des frais de chauffage et de distribution d'eau chaude répartis comme il est fixé à l'article soixante quatre) sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes générales ou spéciales.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du concierge, du syndic, du secrétaire, les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel commun : boîtes à ordures, ustensiles et fournitures de bureau, la correspondance etc.

Article 75 : Les consommations individuelles de l'eau, du gaz et de l'électricité :

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

Article 76 : Modification de la répartition des charges :

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Section XI : Dispositions générales :

Article 77 : Publicité :

Il est interdit sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale réunissant tous les propriétaires de l'appartement de « **la résidence Amaryllis** » statuant à la majorité absolue de la totalité des voix de l'immeuble de faire de la publicité sur l'immeuble.

Mais il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements ou à côté d'elle une plaque du modèle admis par l'assemblée générale de chaque groupe indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la grille ou porte d'entrée de l'immeuble il est permis d'opposer une plaque du modèle prescrit par l'assemblée générale de tout l'immeuble à appartements ; cette plaque pourra porter le nom de l'occupant, sa profession les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Dans l'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres sur cette boîte peut figurer le nom et la profession du titulaire mais cette inscription sera du modèle admis par l'assemblée générale.

Article 78 : Action en justice :

-Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application du présent acte de base. Dès lors, tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, ainsi qu'à ces annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis au juge.

-Il est à noter que l'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code Civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la

négarion de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

-Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

-Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

-Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

-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.

-Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

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

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

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code Civil, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune, aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code Civil, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

Article 79 : Divers :

Le présent règlement de copropriété sera transcrit en entier avec l'acte de base qui précède.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissances aux intéressés qui s'engagent à le respect étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

ACP AMARYLLIS

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise.

A défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu dans l'immeuble même loge du concierge.

Signe ne varietur par Monsieur L'Ecluse entrepreneur parties à l'acte de base reçu par le notaire Edmond Ingeveld résidant à Ixelles ce jour huit juin mil neuf cent cinquante cinq et par ledit notaire Ingeveld à Ixelles.