

Michel GERNAIJ, Notaire
Société Civile sous Forme de SPRL
R.S.C. Bruxelles n° 1852

Répertoire numéro : 000 000 *

L'an deux mille.

Le trente juin.

Devant Nous, Maître Michel GERNAIJ, notaire de résidence à Saint-Josse-ten-Noode.

ONT COMPARU :

I. La société anonyme « **ELIBAR BELGIUM** », dont le siège social est établi à Evere, rue Colonel Bourg, 162 boîte 6 (inscrite au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 432.633, non assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée).

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Michel GERNAIJ, soussigné, le vingt-neuf janvier mil neuf cent quatre-vingt-un, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du quatorze février suivant, sous le numéro 419-24.

Société dont les statuts ont été modifiés la dernière fois par l'assemblée extraordinaire du vingt-sept juillet mil neuf cent nonante-neuf, dont le procès-verbal a été dressé par le notaire soussigné, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du vingt et un août suivant, sous le numéro 990821-195.

Ici représentée conformément à l'article 15 des statuts par
un administrateur-délégué:

Monsieur Bruno Joseph DUPONT, administrateur de société, demeurant à Rhode-Saint-Genèse, avenue Lequime, 36.

Nommé à la fonction d'administrateur par l'assemblée générale ordinaire du quinze avril mil neuf cent nonante-six, et confirmé dans sa fonction d'administrateur délégué, le tout publié au Moniteur Belge du vingt-six juin suivant numéro 960626-2.

II. La société La société anonyme « **DUPONT MAGRITTE S.A.** », ayant son siège social à Evere, rue Colonel Bourg, 162 (inscrite au Registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 323.579, assujettie à la Taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 401.955.132).

Société constituée sous forme de société de personnes à responsabilité limitée, et sous la dénomination « **DUPONT MAGRITTE** », suivant acte reçu par le notaire Jacques van der MEERSCH, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode, le neuf octobre mil neuf cent soixante-quatre, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-quatre octobre suivant, sous le numéro 31.419 (inscrite au registre du commerce de Bruxelles, sous le numéro 323.579) ;

Société transformée en société anonyme par de l'assemblée générale extraordinaire des associés dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Michel GERNAIJ, soussigné, le douze octobre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du onze novembre suivant, sous le numéro 891111-60.

Société dont les statuts ont été modifiés la dernière fois aux termes d'une assemblée générale tenue par devant le Notaire Michel Gernaij, soussigné, le vingt-quatre mars deux mille, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix-neuf avril deux mille sous le numéro 20000419-489.

Ici représentée conformément à l'article 18 des statuts par un administrateur : Monsieur Michel DUPONT, administrateur, domicilié à Rhode-Saint-Genèse, avenue Grand Air 34,

Nommé aux dites fonctions aux termes de la susdite assemblée du douze octobre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, mandat renouvelé par une assemblée générale ordinaire du quinze avril mil neuf cent nonante-six, publiée au Moniteur Belge du vingt-six juin suivant numéro 960626-1.

Lesquelles comparantes, représentées comme dit est, nous ont exposé ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE.

A. PROPRIETE DE LA SOCIETE « ELIBAR BELGIUM ».

La société ELIBAR BELGIUM est propriétaire du bien ci-après décrit :

COMMUNE D'EVERE.

Une parcelle de terrain, sise à front de la rue Colonel Bourg, cotée sous le numéro 158 où elle développe une façade de quarante-trois mètres, paraissant actuellement cadastrée section C partie du numéro 109/k/4 pour une contenance d'après mesurage ci-après mentionné de treize ares septante-six centiares.

Tel que ce bien figure sous le lot B en un plan avec procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur André GALLEE, géomètre-expert immobilier, ayant ses bureaux à Uccle, 49, avenue Montjoie, en date du dix-huit mai mil neuf cent nonante-neuf, qui est resté annexé au procès-verbal de l'assemblée de la société ELIBAR BELGIUM du vingt-sept juillet mil neuf cent nonante-neuf, dont question ci-avant.

ORIGINE DE PROPRIETE

Originellement le bien prédécrit appartenait sous plus grande contenance à Monsieur Pierre Henri Antoine DUPONT, et son épouse, Madame Prudente Céline TAMIGNEAUX, ensemble à Woluwé-Saint-Lambert, pour l'avoir acquis suivant acte reçu par le notaire Jean Baptiste DE COCK, ayant résidé à Woluwé-Saint-Lambert, le dix-sept janvier mil neuf cent vingt, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-huit février suivant, volume 355, numéro 18.

Monsieur Pierre DUPONT, précité, est décédé intestat à Woluwé-Saint-Lambert, le vingt-huit mars mil neuf cent cinquante-six, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ces deux fils, Messieurs Joseph Jean Baptiste DUPONT, sans profession, à Woluwé-Saint-Lambert, et Paul Pierre Ghislain DUPONT, industriel, à Woluwé-Saint-Lambert, à charge des droits revenant à son épouse survivante, en vertu des stipulations de son contrat de mariage reçu par le notaire DE COCK, prénommé, le treize décembre mil neuf cent quatre, lequel contenait donation de l'usufruit de la plus forte quotité disponible de tous les biens meubles et immeubles délaissés par le conjoint prémourant.

Madame Prudente TAMIGNEAUX, prénommée, est décédée intestat à Woluwé-Saint-Lambert, le quinze janvier mil neuf cent soixante-huit, laissant Messieurs Joseph et Paul DUPONT, prénommés, pour seuls héritiers légaux et réservataires, - lesquels sont ainsi devenus seuls propriétaires indivis, chacun à concurrence de moitié, du bien prédécrit.

Aux termes d'un acte reçu par les notaires Michel GERNAIJ soussigné et Guy WACKERS, à Molenbeek-Saint-Jean, le trois juin mil neuf cent septante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le seize juillet suivant, volume 7803 numéro 29, Monsieur Paul DUPONT, susdit, a cédé à son frère Monsieur Joseph DUPONT, prénommé, la totalité de ses droits indivis, soit moitié en pleine propriété du bien prédécrit, de sorte que Monsieur Joseph DUPONT, en est ainsi devenu seul propriétaire ; toutefois dans le même acte Monsieur Joseph DUPONT, avait fait donation du bien prédécrit, par préciput et hors part et avec dispense de rapport à sa succession, à ses deux seuls enfants, à savoir Monsieur Georges Pierre Aloïs DUPONT, sans profession, demeurant à Monaco (Principauté de Monaco), et Madame Claudine Céline Roberte Marie Ghislaine DUPONT, sans profession, épouse de Monsieur Edouard KOELMAN, à Woluwé-Saint-Lambert, qui en sont ainsi devenus seuls propriétaires indivis, chacun à concurrence de moitié.

Par ailleurs, le donateur dudit bien, Monsieur Joseph DUPONT, précité, est décédé à Etterbeek, le vingt-neuf janvier mil neuf cent septante-neuf.

Aux termes d'un partage intervenu entre Monsieur Georges DUPONT, et Madame Claudine DUPONT, tous deux prénommés, constaté suivant acte reçu par le notaire Michel GERNAIJ, soussigné, le premier août mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-neuf septembre suivant, volume 10088, numéro 20, le bien prédécrit fut attribué pour la totalité en pleine propriété à Monsieur Georges DUPONT, comparant aux présentes.

La société « ELIBAR BELGIUM » est devenue propriétaire de ce bien pour se l'être vu apporter sous plus grande contenance, par Monsieur Georges DUPONT, prénommé, lors de l'assemblée du vingt-sept juillet mil neuf cent nonante-neuf, transcrite au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-trois août suivant, volume 13.045, numéro 12.

B. PROMOTION IMMOBILIERE SUR PARTIE DE LA
PROPRIETE APPARTENANT A LA SOCIETE « ELIBAR BELGIUM »

1. TERRAIN.

La société anonyme « DUPONT MAGRITTE » a émis le souhait de pouvoir construire un immeuble à appartement multiples sur le terrain prédécrit appartenant à la société « ELIBAR BELGIUM »:

2. RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION - OPTION D'ACHAT.

En vue de permettre à la société anonyme « DUPONT MAGRITTE » de construire sur ledit terrain un immeuble à appartements multiples qui portera le nom de « LES JARDINS DU PARC », la société « ELIBAR BELGIUM » représentée comme dit ci-avant nous a déclaré par les présentes renoncer au profit de la société anonyme « DUPONT MAGRITTE », qui déclare accepter par l'organe de son représentant, au droit d'accession qu'elle possède en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code Civil sur le terrain prédécrit, voulant que la société, bénéficiaire de la renonciation au droit d'accession, soit propriétaire des constructions, ouvrages et plantations à édifier sur ledit terrain.

Cette renonciation du droit d'accession est accompagnée d'une option d'achat que confère présentement la société « ELIBAR BELGIUM », au profit de la société anonyme « DUPONT MAGRITTE », laquelle s'engage à ne pas vendre des biens privatifs dotés d'une quote-part en copropriété et indivision forcée dans les parties communes des constructions suivant la description qui sera donnée au règlement de copropriété dont question ci-après, sans simultanément, lever l'option pour les quotités de terrain correspondantes, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, au nom de l'acquéreur de biens privatifs, - ce dernier ayant à en régler le prix au moment de l'acte authentique d'achat.

Cette renonciation à accession est limitée dans le temps et prend fin d'office (de même que l'option d'achat des quotités de terrain) pour les constructions non aliénées par acte authentique ou compromis de vente enregistré avant la date ci-après, le trente et un décembre deux mille cinq à vingt-quatre heures, sauf nouvel accord entre parties, à constater avant ce terme.

Par ailleurs, la société anonyme « ELIBAR BELGIUM » ne donne à la société anonyme « DUPONT MAGRITTE » aucune garantie en ce qui concerne les vices du sol et du sous-sol, cette société ayant eu la possibilité de procéder à tous les sondages et examens jugés nécessaires, ce qu'elle reconnaît.

L'option dont il est question plus haut doit être levée par lettre recommandée à la poste ou par tout autre document signé par les parties comparantes aux présentes ; elle peut l'être globalement ou partiellement, et, notamment, la société « ELIBAR BELGIUM » s'engage à vendre aux futurs acquéreurs d'appartements et autres locaux privatifs, au fur et à mesure qu'ils seront présentés par la société anonyme « DUPONT MAGRITTE », les quotités de terrain afférentes aux dits appartements et locaux, pour un prix qu'elle percevra lors de la signature des actes notariés, en proportion et sur base de la ventilation des quotités de terrain à prévoir dans le règlement de copropriété annexé au présent acte.

Les ventes des quotités se feront toujours sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Comme il a été dit plus haut, l'option peut être levée globalement ou partiellement au nom et pour compte d'un ou de plusieurs tiers, et, de même, est cessible, mais dans l'hypothèse d'une cession totale ou partielle de l'option d'achat, la société anonyme « DUPONT MAGRITTE » restera solidairement et indivisiblement tenue avec son ou ses cessionnaires et/ou bénéficiaires de la levée d'option globale ou partielle.

IMMEUBLE - PLANS.

L'immeuble prédécrit est situé à front de la rue Colonel Bourg, futur numéro 158, et comporte un sous-sol commun à usage de caves et de parkings, un rez-de-chaussée, trois étages ainsi qu'un étage sous toiture, lequel sera dénommé « LES JARDINS DU PARC », et sera érigé suivant plans dressés par l'architecte Patrick de THIER, ayant ses bureaux à Ixelles (1050 Bruxelles), rue Franz Merjay, 148, architecte, inscrit au Tableau du Conseil de l'Ordre des Architectes de la Province du Brabant.

L'accès des voitures pour le parage en sous-sol, entrée et sortie, se fera par une rampe carrossable située à droite de l'immeuble objet des présentes. Cette rampe ne fait pas partie de la propriété de la résidence « Les Jardins du Parc ». Elle est la propriété de la résidence voisine, sise rue Colonel Bourg, 160, dénommée « LES JARDINS D'AUGUSTA ». Une servitude de passage grèvera le fonds voisin au profit du fonds composé par la résidence « Les Jardins du Parc ». (confer infra).

Les plans ont fait l'objet

- a) d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere, en date du vingt-deux décembre mil neuf cent nonante-neuf, sous la référence 99/113-156-162. Une copie du dit permis d'urbanisme avec ses annexes contenant les conditions du permis demeurera ci-annexée (annexe A).

- d'un permis d'environnement délivré le vingt-sept décembre mil neuf cent nonante-neuf, en vue de l'exploitation d'un parking en sous-sols du complexe immobilier. Une copie dudit permis restera également annexée au présent acte, sous forme d'annexe B.

Les différents plans de l'immeuble sont annexés au présent acte, sous forme d'annexe C1 à C10, à savoir :

- 1) sous le numéro 99108.01 : plan du rez-de-chaussée ;
- 2) sous le numéro 99108.02 : plan étages types : premier, deuxième, troisième étages ;
- 3) sous le numéro 99108.03 : plan du troisième étage (sous toiture) , dénommé « plan combles » ;
- 4) sous le numéro 99108.04 : plan des caves étage sous toiture ;
- 5) sous le numéro 99108.05 : plan Façade Sud ;

- 6) sous le numéro 99108.06 : plan Façade Nord ;
- 7) sous le numéro 99108.07 : plan Façades ;
- 8) sous le numéro 99108.08 : plan coupe AA ;
- 9) sous le numéro 99108.09 : plan coupe BB
- 10) sous le numéro 99108.10 : plan d'implantation et de situation.

Ces plans, forment avec le présent acte de base et le règlement de copropriété, les « statuts » de l'immeuble, ne sont fournis qu'à titre indicatif et explicatif, pour permettre la description des parties privatives et communes de l'immeuble. Ils pourront toujours être modifiés pour des motifs techniques ou esthétiques moyennant s'il échet les autorisations administratives requises.

VENTE SUE PLAN -CLAUSE ET CONDITIONS- DESCRIPTIF DES TRAVAUX .

Lors de la vente en cours de construction (vente sur plan) d'éléments privatifs dans la résidence « LES JARDINS DU PARC », cette vente se réalisera sauf convention contraire entre parties aux clauses et conditions de vente et sur base du descriptif des travaux annexé au présent acte de base. (annexes D1 et D2)

TITRE II. STATUT IMMOBILIER.

I. STATUT DE L'IMMEUBLE.

Cet exposé fait, les comparantes nous a déclaré vouloir diviser horizontalement l'immeuble à appartements et le soumettre au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

Il en résulte que l'immeuble comportera d'une part des parties privatives sur lesquelles leur propriétaire exercera un droit de propriété privatif et exclusif et d'autre part, des parties communes ou choses communes qui appartiendront en copropriété et indivision forcée à l'ensemble des propriétaires des parties privatives, chacun pour la fraction déterminée ci-après.

Cet immeuble à appartements sera dénommé « LES JARDINS DU PARC ».

Le présent statut immobilier est établi dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété rattachés au divers éléments privatifs, qui seront présentement créés juridiquement, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de régler la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes et de régler les détails de la vie en commun.

Le présent statut immobilier comprend en conséquence :

a) l'acte de base proprement dit, contenant la description de l'immeuble dénommé «LES JARDINS DU PARC», ainsi que des parties privatives et communes le composant et la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot privatif, en tenant compte de la valeur respective de ces lots privatifs.

b) le règlement de copropriété comprenant :

- la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et parties communes;

- les critères et le mode de calcul de la répartition des charges;

- les règles relatives aux modes de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires et le cas échéant du conseil de gérance ;

- le mode de nomination d'un syndic et le cas échéant du conseil de gérance, l'étendue de leurs pouvoirs et la durée de leur mandat, ainsi que les pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les dispositions et servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, tant présents que futurs, et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur, comme tel, n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble, faisant l'objet des présentes; il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ce règlement d'ordre intérieur sera également transcrit, dans sa version initiale, mais les modifications qui y seront apportées ultérieurement deviendront obligatoires à l'égard de tous les intéressés sans qu'une transcription complémentaire puisse être requise, dans la mesure permise par la loi.

II. ACTE DE BASE.

II/1. DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE.

Sur base des plans susdécrits et de la situation de fait de l'immeuble, celui-ci se compose d'une part de parties communes, qui appartiendront à chaque propriétaire dans l'immeuble pour une quotité déterminée en copropriété et indivision forcée, et d'autre part, de parties privatives qui feront l'objet d'une propriété exclusive dans le chef de chaque propriétaire.

Les parties communes sont subdivisées en mille/millièmes, rattachées aux parties privatives, conformément aux quotités ci-après fixées.

Suite à cette division, chaque lot privatif, de même que les quotités dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain, y rattachées, disposera d'une existence juridique propre, de sorte qu'il pourra être disposé séparément de ces lots privatifs, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, et que chaque lot privatif pourra être grevé de droits réels.

II/2. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

A. DESCRIPTION GENERALE.

1. Parties communes.

Les choses communes de l'immeuble comportent :

- le terrain d'assiette bâti et non bâti, comprenant le sol et le sous-sol; les accès, aménagements de jardin en façade avant (côté rue Colonel Bourg), et éléments décoratifs; les fondations et les gros murs de façade, de refend et de soutènement; l'armature bétonnée de l'immeuble et les hourdis; les dalles séparant les différents niveaux de l'immeuble; les clôtures et cloisons portantes, les grilles, les trottoirs, accès et mitoyennetés avec les propriétés voisines;

- les revêtements et ornements extérieurs des façades, ainsi que les dalles supportant les terrasses (mais non les revêtements de ces dalles, les garde-corps, balustrades, les persiennes ou volets);

- les gaines et têtes de cheminées, les conduits de fumée, gaines d'ascenseur, gaines diverses, les aéras et chambres de visite;

- les gîtages éventuels, la toiture avec son recouvrement, lanternaux éventuels, les gouttières et les tuyaux de descente;

- les canalisations et conduites générales de toute nature (égouts, chambres de visite, eau, gaz, électricité, télédistribution, téléphone), sauf toutefois la partie de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et servant à l'usage exclusif de ces locaux;

- les installations d'ascenseurs avec leur machinerie et leurs locaux techniques; les locaux techniques à usage des régies distributrices d'énergie, et à usage du chauffage ;

- les parlophones, ouvre-portes, vidéophones éventuels et sonneries aux portes d'entrée de l'immeuble, dans leur partie à usage commun;

- les minuteriers, les entrées desservant l'ensemble de l'immeuble avec leurs portes, les accès, les porches et halls d'entrée communs, les escaliers, paliers et couloirs à usage commun, les cages d'escalier avec leurs appareils d'électricité,

leurs garnitures, revêtements, peintures, enduits, la trémie d'ascenseur avec leur appareillage, les accès et voies carrossables menant aux garages avec tous leurs éléments, de même que l'accès vers l'entrée principale;

- et en général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communs d'après la loi ou d'après l'usage.

Ces parties communes seront réparties ainsi qu'il sera précisé infra pour chaque lot privatif.

2. Parties communes de jouissance privative

Principes.

Il peut exister dans l'immeuble des surfaces communes susceptibles d'être attribuées en jouissance privative à des copropriétaires. Leur nature fondamentale reste d'être choses communes, mais, par l'attribution en jouissance privative, le copropriétaire, qui devient titulaire de ce droit, exerce tous les attributs d'une jouissance exclusive, à charge de respecter les obligations qui, dans le statut réel, lui sont imposées comme contrepartie de cette jouissance ; d'autres obligations, de même, peuvent figurer au règlement d'ordre intérieur, corrélatives à cette même attribution.

Cette catégorie juridique « jouissance privative d'une surface commune » doit être considérée fondamentalement comme une réserve d'accession dans le chef des auteurs de l'acte de base, et, à titre subsidiaire, comme étant une servitude grevant les parties communes de l'immeuble au profit d'une partie privative du même immeuble.

Dans ce cas, le bénéfice de cette servitude suivra le bien auquel il est rattaché, et pourra même en être détaché pour être transmis à un autre bien privatif situé dans le même immeuble.

Jouissance privative des jardins arrières.

Les propriétaires des appartements du rez-de-chaussée dénommés « RG/A », « RG/B » bénéficient d'un droit de jouissance privative d'une surface commune, à savoir : les jardinets situés dans la zone de recul en façade arrière de l'immeuble, et ce pour autant qu'ils soient situés en prolongement de chaque appartement ; les dimensions et délimitations de ces jardins et jardinets sont précisées au plan ci-joint formant l'annexe numéro

En contrepartie des droits de jouissance ainsi concédés, les titulaires de ces droits auront une obligation générale d'entretien impeccable, ayant, par ailleurs, toute liberté en ce qui concerne l'agencement lui-même de ces superficies, du moment qu'il s'agit de « jardin d'agrément » dont la hauteur des plantations ne peut dépasser en aucun cas deux mètres ; ces superficies sont, de toute manière, frappées d'une servitude de non aedificandi.

Restant fondamentalement des parties communes, ces surfaces de jouissance privative sont soumises à la juridiction du conseil de gérance ou à défaut, de l'association des co-propriétaires, laquelle disposera d'un pouvoir d'injonction : pour pouvoir appuyer toute demande de dommages et intérêts, au nom de la copropriété ; le syndic aura le droit de prendre des photographies, au départ des jardins communs eux-mêmes, en cas de non observation de l'obligation d'entretien dont il a été question plus haut ; outre les dommages et intérêts, le syndic pourra également requérir, devant les juridictions compétentes, la condamnation à une astreinte quotidienne, dont le montant sera fixé par selon le cas par le conseil de gérance ou l'association des co-propriétaires, jusqu'à remise en état des choses, conformément aux prescriptions ci-dessus.

La cession totale ou partielle du droit de jouissance concédés est interdite, sauf dans deux hypothèses :

- en cas de cession de l'appartement auquel ce droit de jouissance est rattaché (et, dans ce cas, la cession doit être totale comme doit l'être la cession de l'appartement) ;

- en cas de cession totale ou partielle au profit du propriétaire de l'appartement voisin de celui qui bénéficie de cette jouissance, dans la mesure où cette surface de jouissance privative jouxte elle-même la surface de jouissance privative de l'appartement voisin.

3. Parties communes dont l'usage est réservé à certains copropriétaires formant un groupe ou une communauté (parties communes spéciales)

Certaines parties communes de l'ensemble immobilier constituent des "parties communes spéciales", compte tenu de ce qu'elles ne servent qu'à l'usage exclusif d'une certaine catégorie de copropriétaires, lesquels forment à l'égard de ces parties communes spéciales une "communauté" pour tout ce qui concerne la prise en charge des frais d'entretien, de réfection et de réparation de ces parties communes spéciales.

La qualification des diverses "parties communes spéciales", telles que décrites infra, résultera de la nature ou de l'usage qui sera fait de ces parties communes.

Cette qualification ne modifie en rien l'appartenance de ces parties communes à chacun des copropriétaires de l'ensemble immobilier, pour une fraction, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, rattachée à chacun des lots privatifs, mais elle implique uniquement que l'usage de ces parties communes est réservé à une certaine catégorie de copropriétaires, qui supporteront logiquement les charges découlant de cet usage restreint.

La distinction établie ci-dessus comporte des conséquences en ce qui concerne les décisions se rapportant à l'usage de ces parties communes (cfr. infra assemblées de communauté) et les charges découlant de cet usage.

En conséquence les copropriétaires disposant de l'usage exclusif de certaines parties communes spéciales de l'ensemble immobilier, formeront une communauté, et disposeront seuls (par délégation des compétences dévolues à l'assemblée générale des copropriétaires), à l'exclusion des copropriétaires non concernés, d'un pouvoir de décision à l'égard de l'exécution de travaux à ces parties communes spéciales, en application du principe que "celui qui paye décide".

Néanmoins, l'assemblée générale de tous les copropriétaires ou le conseil de gérance, suivant les cas, disposeront d'un pouvoir d'injonction à l'égard de la communauté concernée, pour l'obliger à exécuter certains travaux d'entretien, de réfection et de réparation à ces parties communes spéciales, dans la mesure où la non exécution de ceux-ci pourrait porter atteinte à l'aspect extérieur, au style, à l'harmonie ou au bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

4. Parties privatives.

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives du local ou lot privatif (à l'exclusion des parties communes) et notamment : le plancher ou revêtement, à l'exclusion des dalles, poutres et solives qui le soutiennent; les cloisons intérieures avec leurs portes; les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les locaux; le revêtement du plafond attaché aux poutres et plancher de l'étage supérieur, les fenêtres, les volets éventuellement prévus, les autres persiennes et volets extérieurs s'il en existe, les garde-corps, les balustrades, les portes palières, les canalisations intérieures avec leur compteurs, les placards, armoires et de façon générale la décoration intérieure des murs et plafonds; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux, mais sert à leur usage exclusif (par exemple : les boîtes aux lettres, les sonneries, parlophones et vidéophones pour leur partie à usage privé, les compteurs particuliers, canalisations particulières des eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, revêtements des cours et jardins attribués en jouissance privative et caetera), pour autant qu'ils ne se trouvent pas dans les parties privatives d'un autre local, car, en ce cas, ces compteurs et canalisations et éléments deviendraient en ces endroits parties communes.

Toutes les terrasses sont privatives de même que les structures, balustrades et garde-corps ; toutefois l'ossature de ces terrasses est commune et l'entretien extérieur de ces terrasses, en tant qu'il touche à l'aspect ou l'harmonie de l'immeuble, est charge commune.

De même sont de nature privative les portes intérieures et extérieures, les fenêtres, châssis, persiennes et volets, marquises et tous accessoires à usage d'un lot privatif.

Le revêtement du sol est privatif et à charge du copropriétaire, mais le syndic de l'immeuble dispose d'un pouvoir d'injonction s'il est visible de l'extérieur et mal entretenu.

Le copropriétaire est responsable des dégâts causés à l'étage inférieur par défaut d'entretien, lequel est présumé si des dégâts se produisent.

Les travaux de réparation seront cependant à charge de la communauté, sauf récupération, s'il y a lieu, à charge du copropriétaire responsable.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer au passage des tuyauteries communes ou privatives dans leur locaux, ainsi que dans les gaines prévues à tous endroits.

B. DESCRIPTION DETAILLEE.

I . SOUS-SOL.

1/Parties communes.

1.1 Parties communes

- Les fondations, la dalle de béton servant d'assiette à l'immeuble, canalisations, fosses, chambres de visite, regards, systèmes de ventilation des caves, et canalisations diverses desservant l'immeuble tout entier et enterrés en sous-sol ou implantés au niveau du sous-sol.

- Les dégagements vers les caves, la cage d'escalier avec escalier, l'ascenseur avec la trémie d'ascenseur.

- Un local chaufferie, un local pour les compteurs d'électricité et d'eau, un local pour les compteurs de gaz.

1.2 Parties communes à usage de certaines catégories de copropriétaires (parties communes spéciales - cfr. supra)

Parties communes aux parkings en sous-sols (communauté des parkings) : les aires de manoeuvre avec leur revêtement, le système d'éclairage, les grilles de ventilation, et en général toutes les installations desservant uniquement les parcsages.

2/Parties privatives.

2.1 Caves

Vingt caves numérotées de CV1 à CV20, accessoires de chaque appartement, et dès lors non dotées de quotités en copropriété et indivision forcée.

2.2 Emplacements de parking

Vingt emplacements de parking numérotés de P/1 à P/20.

II) REZ-DE-CHAUSSEE.

1./ Parties communes.

-- L'accès bétonné vers l'entrée principale, la dalle basse du rez-de-chaussée, la zone de recul, ainsi que les jardins périphériques.

-- Le seuil d'entrée, la porte d'entrée donnant accès au bâtiment, suivie d'un hall faisant sas et d'un dégagement, séparés par une porte, menant vers l'escalier et sa cage et l'ascenseur avec sa trémie.

-- Pour mémoire : les divers chambres de visite, canalisations, aeras et canalisations communes.

2./Parties privatives.

* Le bureau RG/A : en façade du côté gauche du bâtiment, et comprenant : le local proprement dit, la porte d'entrée.

* l'appartement R/A : à l'arrière et à gauche du bâtiment, et comprenant : hall d'entrée, menant vers un living, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, une salle de douche, un water-closet avec lave-mains.

Ainsi que le droit de jouissance privative et exclusive d'un jardinet situé en prolongement du living et de la cuisine (confer. infra).

* Le bureau RD/B : en façade du côté droit du bâtiment ,comprenant : le local proprement dit, la porte d'entrée

* l'appartement R/B à l'arrière et du côté droit du bâtiment, comprenant : hall d'entrée , menant à la cuisine, au living, et à un water-closet avec lave-mains, un hall de nuit menant vers deux chambres, une salle de bains, une salle de douche.

Ainsi que le droit de jouissance privative et exclusive d'un jardinet situé en prolongement du living et de la cuisine (confer. infra).

c) ETAGES TYPES (premier, deuxième et troisième étages).

1/Parties communes.

-- Les dalles basses séparant entre eux les différents niveaux de l'immeuble ; les gaines et aeras divers ;

-- Le palier d'escalier avec escalier et cage d'escalier ;

-- L'ascenseur avec la cage d'ascenseur ;

2/Parties privatives.

Au niveau de chacun des étages :

- l'appartement 1A, 2A ,3A situés à gauche du bâtiment et comprenant : hall d'entrée, donnant sur un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bains, un water-closet avec lave-mains.

- l'appartement 1B, 2B ,3B situés à l'arrière du bâtiment du côté gauche et comprenant : hall d'entrée, donnant sur un living et une cuisine agrémentés d'une terrasse, deux chambres, une salle de bains, un water-closet avec lave-mains.
- l'appartement 1C, 2C ,3C situés à l'arrière du bâtiment du côté droit et comprenant : hall d'entrée, donnant sur un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit menant vers trois chambres, une salle de bains, une salle de douche, un water-closet avec lave-mains.
- l'appartement 1D, 2D ,3D situés à l'avant du bâtiment dans la partie centrale et comprenant : hall d'entrée, donnant sur un living et une cuisine agrémentés d'une terrasse, un hall de nuit menant vers une chambre, une salle de bains, un water-closet avec lave-mains

D. QUATRIEME ETAGE (penthouse).

1/Parties communes.

-- Palier d'escalier et cage d'escalier menant aux étages inférieurs ;

-- Ascenseur avec cage d'ascenseur et trappe menant au local machinerie ascenseur situé en toiture ;

-- Pour mémoire : la dalle basse de cet étage, les différents aéras, canalisations et descentes d'eau avec gouttière ;

2/Parties privatives.

- l'appartement 4A situé à l'avant du côté gauche du bâtiment et comprenant : un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bains, un vestiaire, un water-closet avec lave-mains.
- l'appartement 4B situé à l'arrière du côté gauche du bâtiment et comprenant : un living avec terrasse et une cuisine intégrée, un hall de nuit, une chambre, une salle de bains, un water-closet.
- l'appartement 4C situé à l'arrière du bâtiment du côté droit et comprenant : un living avec terrasse et une cuisine intégrée, un hall de nuit, une chambre, une salle de bains, un water-closet.

l'appartement 4D situé à l'avant du côté droit du bâtiment et comprenant : un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit menant vers deux chambres,

une salle de bains, une salle de douche, un water-closet avec lave-mains.

E. TOITURE.

La toiture, partie commune, comporte, outre la toiture proprement dite, le local pour machinerie d'ascenseurs, les poutres et solives qui soutiennent cette toiture, son recouvrement, les orifices des différentes gaines de ventilation et aéras, les cheminées, et les gouttières.

Ces éléments sont inaccessibles, sinon au corps de métier chargés d'en assurer l'entretien ou la réparation et au syndic de l'immeuble.

II/3. FIXATION DE LA QUOTE-PART DE CHAQUE LOT PRIVATIF DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE.

A. MODE DE CALCUL DES QUOTITES DANS LA COPROPRIETE.

Il est attribué à chaque lot privatif les quotités ci-après définies, en copropriété et indivision forcée, dans les parties communes de l'ensemble immobilier, dont le terrain, - cette quote-part est déterminée en fonction de la valeur respective de chaque lot privatif, tenant compte notamment de la surface utile et de l'importance relative de chaque lot privatif en appliquant un ratio (coefficient de pondération) d'un virgule dix pour les rez-jardins, d'un virgule vingt pour les bureaux, d'un virgule zéro cinq pour les penthouse, de zéro virgule cinquante pour chaque emplacement de parking, et, de zéro pour chaque cave (étant donné que celles ci sont destinées à devenir des dépendances privatives de chaque appartement),.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes. Il est formellement stipulé que, quelques soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de transformations ou modifications, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie par le présent acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix des copropriétaires, sous réserve des recours prévus par l'article 577-9 du Code Civil.

Chaque lot privatif dans l'immeuble (à l'exception des accessoires qui y sont rattachés) dispose à titre d'accessoire d'une fraction dans les parties communes, comme défini ci-après :

a) au sous-sol

Surfaces privatives destinées aux
emplacements de parking non encore
subdivisées: soixante quotités 60

b) au rez-de-chaussée

* Le bureau RG/G : trente huit quotités 38

* L'appartement RG/A: cinquante-cinq
quotités : 55

* <u>Le bureau RG/D</u> : cinquante-cinq quotités :	55
* <u>L'appartement RG/B</u> : soixante quotités :	60
<u>c) au premier étage</u>	
* <u>L'appartement 1/A</u> : quarante-six quotités :	46
* <u>l'appartement 1/B</u> : quarante-deux quotités :	42
* <u>l'appartement 1/C</u> : cinquante-neuf quotités :	59
* <u>l'appartement 1/D</u> : trente huit quotités	38
<u>d) au deuxième étage</u>	
* <u>L'appartement 2/A</u> : quarante-six quotités :	46
* <u>l'appartement 2/B</u> : quarante-deux quotités :	42
* <u>l'appartement 2/C</u> : cinquante-neuf quotités :	59
* <u>l'appartement 2/D</u> : trente huit quotités	38
<u>e) au troisième étage</u>	
* <u>L'appartement 3/A</u> : quarante-six quotités :	46
* <u>l'appartement 3/B</u> : quarante-deux quotités :	42
* <u>l'appartement 3/C</u> : cinquante-neuf quotités :	59
* <u>l'appartement 3/D</u> : trente huit quotités	38
<u>f) au quatrième étage (penthouse)</u>	
* <u>L'appartement 4/A</u> : quarante-sept quotités :	47
* <u>l'appartement 4/B</u> : trente-huit quotités :	38
* <u>l'appartement 4/C</u> : quarante quotités :	40
* <u>l'appartement 4/D</u> : cinquante-deux quotités	52

TOTAL DES QUOTITES ATTRIBUES:
MILLE QUOTITES

1.000

II/ SERVITUDES .

La division de l'ensemble immobilier, telle qu'elle est opérée par le présent acte, provoquera l'établissement entre les différentes fonds qui le compose d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents. Les servitudes ainsi créées prennent effectivement naissance dès la signature du premier acte d'alinéation, compte tenu de ce que les fonds dominants ou servants appartiendront chacun à un copropriétaire différent, et trouvent leur fondement dans la convention des parties où la destination du père de famille consacré par les articles 692 du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours qui pourraient exister d'un lot privatif sur l'autre, des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égouts ou autres, du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, gaines, aéras et cheminées) et de façon générale de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes, que révéleront les plans de l'immeuble, l'état ou l'usage des lieux.

Par ailleurs il est rappelé que l'acte de base reçu par le notaire Gernay, soussigné, en date du quatorze février mil neuf cent nonante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques le neuf avril suivant, volume 10.697, numéro 1, régissant la copropriété de l'immeuble sis au 160, rue Colonel Bourg, dénommé « LES JARDINS D'AUGUSTA » prévoit ce qui suit :

« Article IV : Réserves de droits

...

3) Communications -branchements-servitudes

La société anonyme DUPONT MAGRITTE se réserve expressément et exclusivement les droits suivants :

a) de pratiquer dans les séparations, mitoyennes ou autres, vers les propriétés voisines des ouvertures permettant le passage vers les voisins (plus particulièrement le passage de véhicules en sous-sols) ; elle n'aura pour obligation que le respect de la solidité du bâtiment ;

b) établir avec les voisins intéressés toutes conventions authentiques assurant une communication entre les parties communes ou privatives de l'ensemble immobilier et ses voisins, pareilles conventions supposant l'instauration de servitudes avantageant ou grevant les fonds composant l'immeuble ou une partie de celui-ci.

Cette communication pourra, mais ne devra pas forcément aboutir à créer une ou plusieurs issues nouvelles menant directement ou indirectement à la voie publique.

Cette communication pourra, selon les normes que la société anonyme DUPONT MAGRITTE adoptera à la requête des intéressés de

part et d'autre, être privée ou publique ou accessible seulement à certaines catégories d'usagers ;

...

4) La société anonyme DUPONT MAGRITTE pourra procéder à tous travaux nécessaires à la mise en pratique, dans les règles de l'art, des droits réservés, avec obligation d'exécuter ces travaux en respectant l'unité architecturale du complexe tout entier.

5) La société anonyme DUPONT MAGRITTE se réserve le droit de transmettre par acte authentique tous et chacun des droits réservés dans la présente section, à tous tiers de son choix, sans pouvoir en modifier la teneur, pour autant qu'elle a encore un droit de propriété ou un droit réel quelconque dans l'immeuble objet du présent acte. »

Usant des droits qu'elle s'est ainsi réservée, en qualité de titulaire du droit d'accession, dans l'acte de base reçu par le notaire Gernay, soussigné, en date du quatorze février mil neuf cent nonante et un, prévanté, la société DUPONT MAGRITTE déclare :

- a) constituer au profit de l'immeuble objet des présentes une servitude de passage grevant la rampe d'accès sise à gauche de l'immeuble côté sous le numéro 160, rue Colonel Bourg dénommé « LES JARDINS D'AUGUSTA », de manière telle que la rampe d'accès menant aux sous-sols dudit immeuble sis au numéro 160, de la rue Colonel Bourg, pourra être utilisée par les propriétaires et occupants de l'immeuble sis au numéro 158, de la rue Colonel Bourg objet du présent acte de base, permettant ainsi l'accès aux sous-sols, et donc aux caves et emplacements de parking de ce dernier immeuble.
- Cette servitude grève la rampe d'accès et l'aire de manœuvre depuis le rez-de-chaussée de l'immeuble voisin jusqu'au premier sous-sol et est délimitée en couleur jaune au plan d'implantation qui restera ci-annexé (annexe E).
- Pour autant que de besoin la Société Anonyme DUPONT MAGRITTE déclare avoir réuni une assemblée des copropriétaires de la Résidence les Jardins d'Augusta en date du vingt-huit mars deux mille, qui a accepté à l'unanimité la constitution de la présente servitude. Le procès-verbal de cette assemblée restera ci-annexé.
- En contrepartie de la constitution de la servitude les propriétaires concernés par l'usage de cette rampe (cfr infra COMMUNAUTE DE PARKINGS) supporteront la moitié des frais y afférents.

II/5. PARTICULARITES.

- L'immeuble est pourvu de distribution d'eau, d'électricité et de chauffage central au gaz. La consommation d'énergie pour chaque appartement est constatée par des compteurs individuels.

- Au niveau de la consommation d'électricité il existe un compteur individuel pour chaque appartement situés dans le local commun destiné à cet effet au sous-sol de l'immeuble, ainsi qu'un compteur général relevant la consommation d'électricité des caves, des garages, des machineries pour l'ascenseur, des éclairages des parties communes, de l'alimentation des chaudières pour production de chauffage et d'eau chaude ; sauf disposition contraire à prendre par une assemblée générale des copropriétaires délibérant à la majorité des trois/quarts des voix, cette consommation, relevée par le compteur commun, sera ventilée comme suit :

* cinquante pour cent pour l'activation de la chaudière destinée au chauffage central et à l'eau chaude;

* quarante pour cent pour la consommation des communs et de la minuterie destinée à l'éclairage des caves .

* dix pour cent pour la consommation destinée à l'éclairage des emplacements de parking

- Pour ce qui concerne l'alimentation en eau froide, il existe un compteur général dans le local prévu à cet effet au sous-sol, de même qu'un compteur particulier pour la consommation d'eau froide de chaque appartement.

- Les frais de consommation de gaz à usage du chauffage central, sont répartis entre les différents appartements de l'immeuble, à concurrence de quatre-vingt-cinq pour cent de cette consommation, en fonction de l'utilisation dans le chef de chaque appartement constatée par des calorimètres, et à concurrence des quinze pour cent restant, en fonction de la production d'eau chaude.

- Une cave est une dépendance privative d'un appartement ; en conséquence les caves ne pourront être aliénées ou être cédées en jouissance qu'à un copropriétaire dans l'immeuble.

- Les garages, dotés de quotités en copropriété et indivision forcée, pourront être aliénés au profit de tiers, non copropriétaires dans l'immeuble, à condition que ceux-ci respectent les dispositions du présent acte de base.

- Les tubages sont prévus pour l'installation de la télédistribution, du téléphone, ou du téléfax ; les antennes intérieures sont permises mais toute antenne extérieure est interdite.

- Les frais de raccordement sont à charge des propriétaires d'appartement au prorata du nombre de prises de captation utilisées, dans chacun des appartements.

Le conseil de gérance de l'immeuble ou, à défaut, le syndic, disposeront d'un pouvoir de décision et d'injonction en vue d'édicter des règles pour l'entreposage de ces déchets et ordures.

- Terrasses et balcons : l'ossature des terrasses et balcons étant parties communes, les frais de réparation et de renouvellement des dalles de support ainsi que de tous éléments d'étanchéité de ces terrasses et balcons constituent des charges communes, pour autant que la cause des dégâts causée à ces dalles ne trouve pas son origine dans un défaut d'entretien où la négligence d'un copropriétaire d'appartement ou son occupant.

Par contre, tous les frais d'entretien, de réparation ou de renouvellement de revêtement de ces terrasses, des superstructures, et garde-corps et balustrades, parties privatives, incombent à leur propriétaire.

III. REGLEMENT DE COPROPRIETE.

En conformité avec les dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, relative à la copropriété, il est établi un règlement de copropriété déterminant les droits et obligations des copropriétaires concernant les parties privatives et communes, ainsi que la manière dont l'immeuble sera géré.

Ce règlement de copropriété forme, ensemble avec l'acte de base et les plans, les statuts de l'immeuble ; les dispositions qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs, et ne seront susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires, présents ou représentés.

ARTICLE III/1. - COPROPRIETE INDIVISE - PROPRIETE PRIVATIVE.

ARTICLE III/1. - Catégories.

L'immeuble dénommé «LES JARDINS DU PARC» comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes, accessoires de toutes les parties privatives existant au sein dudit immeuble, et dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires de parties privatives, chacun pour les fractions attribuées aux locaux privatifs et déterminées ci-avant sous l'article II/3.

Il existe également des "parties communes spéciales" dans l'ensemble immobilier qui sont affectées à usage exclusif de propriétaires de garages, qui formeront à l'égard de ces parties communes spéciales une "communauté de garage", cfr. infra.

Il peut également exister des parties communes attribuées en jouissance privative et exclusive à l'un ou plusieurs copropriétaires dans l'ensemble immobilier.

Font l'objet de propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Ainsi sont privatifs :

- Les éléments constitutifs des lots privatifs, décrits à l'acte de base proprement dit, et de leur dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci ;

- Les accessoires à l'usage des locaux privatifs et se trouvant en dehors de ces derniers, et notamment :

-- les terrasses et balcons (revêtements avec leur balustrades et garde-corps) ;

-- les sonneries aux portes d'entrée et des lots privatifs ;

-- les boîtes aux lettres dans les halls d'entrée communs ;

-- les plaques indicatrices des noms et profession des occupants des locaux privatifs ;

-- les caves rattachées à chaque appartement ;

-- les portes, fenêtres, châssis, volets, persiennes, marquises, et autres accessoires desservant un lot privatif.

-- les parties communes de l'immeuble attribuées en jouissance privative et exclusive à un propriétaire d'un lot privatif.

Le tout sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

Les murs séparant deux locaux privatifs sont mitoyens entre les propriétaires de ces locaux, pour autant qu'ils ne contribuent pas à la solidité de l'édifice, car dans ce cas ils seraient communs.

ARTICLE III/1/2°. - Droits sur les parties privatives.

a) Principes

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son lot privatif dans les limites fixées par le présent règlement, l'acte de base et les lois, à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

b) Distribution intérieure des locaux

La distribution intérieure des lots privatifs se fera en principe de la manière indiquée aux plans annexés à l'acte de base.

Toutefois, chacun peut modifier comme bon lui semblera, à ses frais, la distribution intérieure de ces locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires, et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises.

Cette obligation vaut notamment en cas de percement de gros murs de refend ou de plancher, ou en cas d'établissement d'une communication entre un lot et une propriété contiguë.

Dans le cas prévu à l'alinéa qui précède, le copropriétaire concerné devra, au préalable, obtenir l'assentiment, d'un architecte désigné par l'assemblée générale, délibérant à la simple majorité des voix.

Ces travaux et tous ceux qui en découleront devront être exécutés aux frais du propriétaire intéressé, sous la surveillance de l'architecte, dont les honoraires sont également à sa charge.

Il devra, de façon générale, s'adresser à des entrepreneurs agréés par l'architecte désigné, ou à son défaut, par le syndic de l'immeuble, pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie et chauffage.

Il est interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

c) Subdivision - réunion

Il est interdit aux propriétaires, même à l'intérieur de leur locaux privés, de modifier les choses communes.

Il leur est interdit de subdiviser leurs appartements ou autres lots privatifs en plusieurs appartements ou autres lots privatifs plus petits que ceux dont le plan type est annexé au présent acte de base, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

Le propriétaire de deux lots privatifs situés l'un au dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs situés l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot.

En ce cas, les quotités (dans les choses et dépenses communes) afférentes aux deux lots privatifs seront cumulées.

Ultérieurement ce propriétaire peut revenir à la situation antérieure.

Ces transformations pourront se faire pour autant, bien entendu, qu'elles soient effectuées dans les règles de l'art et qu'elles respectent les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les choses communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance de l'architecte que désignera l'assemblée générale, à la simple majorité des voix, sont requises aux frais du propriétaire désirant opérer cette réunion ou séparation.

d) Autorisation - interdiction

Il est permis aux propriétaires d'appartements ou d'autres lots privatifs, d'échanger entre eux leur cave, ou garage, par acte authentique, soumis à la transcription.

Le propriétaire d'un appartement ou d'un autre lot privatif, peut même, toujours par acte authentique, soumis à la transcription, vendre la cave rattachée à titre privatif à son lot, mais uniquement à un autre propriétaire d'appartement situé dans le même immeuble.

Le propriétaire d'un garage, doté de quotités en copropriété et indivision forcée, pourra toujours aliéner ce garage au profit d'un tiers non copropriétaire dans l'immeuble.

Les copropriétaires n'auront jamais accès à la trémie d'ascenseur, aux machineries d'ascenseur et aux équipements communs. Seul le syndic ou son délégué ou ceux qui sont chargés de l'entretien et de la réparation de ces parties communes auront accès à ces espaces ou installations.

ARTICLE III/2. - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

III/2/1°. - Personnalité juridique.

Dès la transcription du présent acte et la naissance de l'indivision forcée de l'immeuble par la cession ou l'attribution d'un lot privatif au moins, tous les copropriétaires de l'immeuble seront constitués en Association des copropriétaires, dotés de la personnalité juridique.

III/2/2°. - Dénomination - siège.

Cette Association sera dénommée : « Association des copropriétaires de l'immeuble « LES JARDINS DU PARC ».

Elle aura son siège dans l'immeuble, à l'adresse suivante : Rue Colonel Bourg 158 à Evere .

L'association des copropriétaires est représentée dans tous les actes et en justice par le syndic de l'immeuble.

Elle ne pourra 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.

III/2/3°. - Dissolution - liquidation.

L'Association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que cesse l'indivision forcée organisée. Tel ne sera pas le cas en cas de destruction, même totale de l'immeuble.

Dans ce dernier cas, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de prononcer la dissolution de l'Association des copropriétaires, à constater par acte authentique soumis à la transcription.

L'assemblée générale des copropriétaires peut également décider, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et

par acte authentique, de dissoudre l'Association des copropriétaires, sans préjudice au droit de tout intéressé de demander au Juge de Paix compétent de prononcer la dissolution de l'Association des copropriétaires pour de justes motifs.

En cas de dissolution de l'Association des copropriétaires, celle-ci subsistera néanmoins pour les besoins de sa liquidation ; en cas de dissolution prononcée par l'assemblée générale des copropriétaires, cette décision devra obligatoirement être accompagnée de la désignation d'un liquidateur, faute de quoi, le syndic en exercera les fonctions.

Si la dissolution de l'Association des copropriétaires survient de plein droit, une assemblée générale extraordinaire sera réunie dans les huit jours de la survenance du fait ayant entraîné la dissolution de plein droit, et l'assemblée générale des copropriétaires, après avoir constaté cette dissolution, désignera un ou plusieurs liquidateurs. Elle fera acter cette désignation par acte authentique soumis à la transcription.

Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte authentique soumis à la transcription.

ARTICLE III/3. - ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

III/3/1°. - Assemblée générale.

a) Principes.

Compétence générale

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Elle est l'organe de l'Association des copropriétaires qui dispose de tous les pouvoirs de conservation et d'administration de l'immeuble, sans préjudice à ceux qui seraient attribués par la loi ou les présents statuts au syndic, au conseil de gérance et à chaque copropriétaire.

Toutefois, chaque copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou modifier toute décision de l'assemblée générale qui aurait été prise de façon irrégulière, frauduleuse ou injustifiée. Cette action devra être introduite endéans les trois mois à compter de l'époque à laquelle l'intéressé aurait eu connaissance de la décision incriminée.

D'autre part, chaque copropriétaire lésé pourra s'adresser au juge lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche d'une manière non justifiée l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou les statuts, de sorte que le juge pourra se substituer à l'assemblée générale et sera habilité à prendre la décision requise en ses lieu et place.

b) Présence et majorité

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

L'assemblée générale oblige, par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires (présents ou non) sur les points figurant à l'ordre du jour.

Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de quotités dans l'indivision forcée. Cependant, nul ne peut prendre part au vote, même en qualité de mandataire, pour un nombre de voix supérieur au total des voix dont disposent les autres propriétaires présents ou représentés.

Sauf disposition contraire ou plus contraignante, les assemblées générales des copropriétaires ne pourront délibérer valablement que si elles réunissent plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotités dans les parties communes.

Si l'assemblée ne réunit pas ces conditions, une nouvelle assemblée sera convoquée, au plus tôt quinze jours et au plus tard dans le mois après la première assemblée, non en nombre, et ce pour délibérer sur le même ordre du jour.

Cette assemblée délibérera valablement, quel que soit le nombre de voix présents ou représentés.

Le vote par écrit est autorisé par lettre recommandée adressée au syndic de l'immeuble avant la séance.

c) Tenue des assemblées

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année au siège de l'Association des Copropriétaires ou en tout autre lieu de l'Agglomération Bruxelloise indiqué dans les convocations, au cours de la première moitié du mois de mars, au jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou le conseil de gérance ou celui qui convoque.

En dehors de cette assemblée statutaire, l'assemblée des copropriétaires peut être convoquée à la diligence du syndic ou du conseil de gérance, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas, lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotités dans les parties communes. Si le syndic refuse de donner suite à cette demande de convocation durant plus de quinze jours, l'assemblée pourra être convoquée valablement par l'un des copropriétaires à ce dûment mandaté par une décision du juge compétent.

d) Convocations

Les convocations sont faites quinze jours calendriers au moins avant l'assemblée par lettre recommandée adressée à tous

les copropriétaires ; la convocation sera valablement faite si elle est remise au copropriétaire contre décharge signée par ce dernier. Les convocations contiennent l'ordre du jour.

Toutefois, les convocations pourront être faites par simple lettre, pour les assemblées qui se tiennent à une date fixe.

e) Ordre du jour

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

Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués dans la convocation, d'une manière claire et précise.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter toutes autres questions, mais, suite à ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire ne peut être prise, sauf en cas d'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander par lettre recommandée au syndic, l'inscription d'un point à l'ordre du jour, et cela pour autant que cette demande soit formulée au moins trente jours calendrier avant la date de l'assemblée générale.

f) Procuration - représentation

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires. Si le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative seulement.

Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée, par un mandataire, copropriétaire ou non. Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine, faute de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot privatif, que ce soit par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale ou conventionnelle, entre deux ou plusieurs personnes, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux, ayant voix délibérative, et qui votera pour le compte de la collectivité concernée.

En cas de désaccord entre eux, ils ne pourront voter jusqu'à ce qu'ils aboutissent à un accord amiable ou à une décision de justice.

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

Aucune personne mandatée par l'Association des copropriétaires ou employée par celle-ci ne pourra personnellement ou par procuration prendre part aux délibérations ou aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Les mineurs, interdits et autres incapables seront représentés par leurs représentants légaux, les personnes morales par leurs organes légaux ou statutaires, avec faculté de délégation ou de substitution.

g) Bureau ou conseil de gérance

L'assemblée nommera à la majorité des trois/quarts des voix, et pour la durée déterminée par elle, désigner son Président, ainsi que deux assesseurs, qui formeront le bureau ou le conseil de gérance. Ils pourront être réélus.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui pourra être choisi en dehors de l'assemblée et qui peut être le syndic de l'immeuble.

h) Majorités exigées

Les résolutions de l'assemblée des copropriétaires sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi ou les présents statuts.

Les abstentions sont considérées comme des votes négatifs.

En cas de partage des voix, la proposition est rejetée.

Lorsque l'unanimité est requise, il s'agit de l'unanimité des voix de l'ensemble des copropriétaires et non de l'unanimité des voix des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, - les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

i) Majorités qualifiées

Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le présent règlement, l'assemblée générale décide :

a) à la majorité des trois/quart des voix :

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

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

- de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, sans préjudice à d'autres compétences qui pourraient lui être conférées aux termes du présent règlement.

b) à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :

- de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété.

- de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

- de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle.

- de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs.

- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

c) à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- de toute modification des quotes-parts de copropriété, ainsi que de toute décision de l'assemblée générale relatives à la reconstruction totale de l'immeuble.

- de la décision de dissoudre l'Association des copropriétaires.

j) Présentation des comptes

Les comptes du syndic sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ; le syndic communiquera ces comptes aux copropriétaires au moins quinze jours calendriers avant l'assemblée.

Le Président et/ou les membres du conseil de gérance, lorsque celui-ci est constitué, ont pour mission de vérifier les comptes, ainsi que des pièces justificatives.

Les copropriétaires pourront indiquer au Président et au syndic les erreurs qu'ils auraient pu relever dans ces comptes.

k) Procès-verbaux

Les assemblées délibèrent dans la langue choisie par elles 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. Tout copropriétaire peut obtenir la traduction à ses frais de tous les documents dans une autre langue.

Les délibérations des assemblées générales sont constatées dans des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial, et signés par le président, les assesseurs et les propriétaires qui le demandent.

Ce registre spécial sera conservé au siège de l'Association des copropriétaires, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé, qui pourra en outre en prendre copie.

Le syndic en assume la garde et la conservation.

III/3/2° ASSEMBLEES DE COMMUNAUTES.

Les assemblées des « communautés » se réunissent en assemblée générale et procèdent par analogie avec les textes qui ont été édictés ci-avant et visent les assemblées générales de tous les copropriétaires ; l'ensemble des droits de vote attachés à une communauté est le total des quotités en copropriété et indivision forcée des locaux qui font partie de cette communauté, et c'est par rapport à ce chiffre que doivent se compter les présences et les votes.

Il n'existe actuellement qu'une communauté dénommée « communauté des parcs ».

En ce qui concerne la communauté des parcs en sous-sols, chaque propriétaire ou titulaire d'un droit de jouissance privative d'un garage, emplacement de parking ou emplacement transformé (par exemple en dépôt ou réserve), disposera au sein de l'assemblée de la communauté concernée d'une voix par emplacement. La répartition des charges incombant à cette communauté s'effectuera au prorata du nombre d'emplacements du propriétaire ou titulaire d'un droit de jouissance privative par rapport à l'ensemble des emplacements, sauf ce qui est dit ci-après relativement à la rampe d'accès aux emplacements.

Rien n'empêche qu'une assemblée générale de communauté soit convoquée pour une matière particulière et que l'assemblée générale de tous les copropriétaires ne soit convoquée, elle, que pour les matières d'intérêt général.

L'assemblée générale d'une communauté est présidée par le titulaire du plus grand nombre de quotités dans la communauté réunie, et pour la communauté des parcs par le titulaire du plus grand nombre d'emplacements.

Rien n'empêche, ultérieurement, que de nouvelles communautés soient créées si elles ne sont pas prévues par le présent règlement, avec réglementation adéquate, par un vote unanime de tous les copropriétaires concernés.

Pour rappel également, les communautés, actuelles ou futures, voient leur compétence limitée par l'unité architecturale de l'immeuble vu de l'extérieur, laquelle, en tout état de cause, reste l'apanage de l'assemblée générale de tous les copropriétaires.

III./3/2°. - Syndic - conseil de gérance.

a) Syndic

Il est fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires, aux services d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires à la majorité absolue des voix, pour un terme ne pouvant excéder cinq ans, mais renouvelable.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic sera affiché dans les huit jours de celle-ci, de manière

inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'Association des copropriétaires.

L'extrait indiquera, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic où, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il devra être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'Association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des délibérations de l'assemblée générale peuvent être consultés.

b) Révocation - syndic provisoire

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic également à la majorité absolue des voix. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Les rémunérations du syndic sont fixées par décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Si le syndic est l'un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale.

c) Conseil de gérance (cfr. supra sous la rubrique « assemblée générale »)

Est ici mentionné l'existence du bureau de l'assemblée ou du conseil de gérance. Ce conseil de gérance se compose d'un président et de deux assesseurs qui sont nommés par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des trois/quarts des voix pour la durée que cette même assemblée fixe.

Dans sa sphère de compétence, le conseil de gérance exerce la surveillance de la gestion du syndic et décide de procéder aux travaux nécessaires et non urgents. Il reçoit en outre les délégations de pouvoirs qui lui sont confiées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le conseil de gérance décide valablement si au moins deux de ces membres sont présents ou représentés ; les décisions sont prises à la majorité des voix avec, le cas échéant, voix prépondérante au président.

Le syndic assiste aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

d) Pouvoirs généraux du syndic

Sans préjudice à tous autres pouvoirs qui pourraient lui être confiés par l'assemblée générale, le syndic aura pour mission :

1) de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le présent règlement de copropriété ou à tout autre moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de

la copropriété ou encore à la demande des copropriétaires possédant plus d'un/cinquième des quotités dans la copropriété.

2) de consigner les décisions de l'assemblée générale dans un registre déposé au siège de l'Association des Copropriétaires où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

3) d'exécuter et faire exécuter les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, et le cas échéant, du conseil de gérance.

4) d'accomplir tous actes conservatoires ou tous actes d'administration provisoires, et, notamment de procéder de son propre chef aux réparations urgentes.

5) d'administrer les fonds de roulement et de réserve de l'Association des Copropriétaires.

6) de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que pour la gestion des affaires communes.

7) de fournir le relevé des dettes visés à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire. Les frais de ce relevé incomberont au propriétaire-vendeur.

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

9) et en général de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de tous les appareillages communs et au bon entretien général de l'immeuble.

Ainsi le syndic sera chargé de veiller au bon entretien de l'immeuble, d'assurer le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseurs - distribution d'eau chaude et froide - enlèvement des immondices - nettoyage des vitres et fenêtres), d'engager, diriger, licencier le personnel et employés sur base des instructions qui lui seront données soit par le conseil de gérance, soit par l'assemblée générale, d'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les copropriétaires, de souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance en conformité avec les décisions prises à ce sujet par l'assemblée des copropriétaires, d'assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes, de présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier, et à l'assemblée statutaire, les comptes généraux. Le syndic ne pourra utiliser les pouvoirs qui sont ainsi conférés, tant par le présent règlement de copropriété que par les décisions de l'assemblée générale, pour souscrire des engagements pour un

terme excédant la durée de son mandat, sauf décision expresse de l'assemblée générale sur ce point.

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

e) Pouvoirs de représentation du syndic et à l'égard des tiers

Le syndic sera chargé de représenter l'Association des Copropriétaires à tous actes authentiques à intervenir notamment en raison de modifications aux statuts ou de toutes autres décisions de l'assemblée générale.

Le syndic devra cependant justifier, à l'égard du notaire instrumentant, de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination, celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique, ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique.

Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques.

Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution de tous droits réels sur une partie commune, de la mainlevée de toute inscription et transcription à la conservation des hypothèques et caetera...

ARTICLE III/4. - CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

III/4/1°. - Définition et subdivision des charges et recettes communes.

a) Dispositions générales

Les charges communes sont divisées en :

1) **charges communes générales**, qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-part qu'ils détiennent dans les parties communes;

Sont considérées comme charges communes générales :

- les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires.

- les frais d'administration.

- les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires.

- les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires.

- les indemnités dues par la copropriété.

- les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.
- l'électricité et l'eau pour le service des parties communes.
- les rémunérations du syndic et/ou du secrétaire.
- les charges salariales du personnel employé par la copropriété avec tout ses accessoires et assurances.
- les frais d'achat, d'entretien, de réparation et des remplacements du mobilier commun, les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, et de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

2) **charges communes particulières**, qui incombent à certains copropriétaires en fonction de l'utilité pour chaque lot d'un bien au service constituant une partie commune particulière (cfr communautés);

Compte tenu de ce principe, la répartition des charges ci-après mentionnées s'établira en ce qui concerne la rampe d'accès, les accès et aires de manœuvre pour voitures aux garages situés en sous-sol de l'immeuble : les frais d'entretien de ces accès, de réparation au revêtement de ces accès et aires de manœuvre sont à charge des copropriétaires des vingt garages concernés, en commun avec les propriétaires de garages du numéro 160, rue Colonel Bourg.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation. Chaque copropriétaire est responsable des agissements des locataires ou occupants de son lot privatif.

ARTICLE III/4/2°. - TRAVAUX ET REPARATIONS.

a) Principes

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

b) Catégories

Les réparations et travaux sont subdivisés en trois catégories :

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

- Réparations urgentes

Pour les réparations qui présentent un caractère d'absolue urgence, telles que réparations aux conduites d'eau ou de gaz, canalisations, égouts, gouttières, ascenseurs et caetera...., le

syndic dispose de tous les pouvoirs pour les faire exécuter sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

- Travaux et réparations indispensables mais non urgents

Les réparations et travaux nécessaires mais qui ne présentent pas de caractère d'urgence seront décidés par le conseil de gérance, qui jugera souverainement de l'utilité de convoquer une assemblée générale des copropriétaires pour ordonner des travaux de cette catégorie. A défaut de conseil de gérance ou aux cas où le conseil de gérance ne prendrait pas d'initiatives à ce sujet, chaque copropriétaire ainsi que le syndic auront le droit de convoquer l'assemblée générale aux fins de faire procéder à l'exécution des travaux de cette catégorie. Cette assemblée délibérera valablement à la majorité des voix valablement exprimées.

- Travaux d'amélioration

Les travaux et réparations non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration devront être demandés par les copropriétaires possédant au moins un/cinquième des voix de tous les copropriétaires et ils seront soumis à une assemblée délibérant à la majorité des trois/quarts des voix.

c) Modifications des parties communes

Les travaux entraînant une modification aux parties communes et même aux parties privatives pour autant qu'ils aient des répercussions sur le style et l'harmonie, vu de l'extérieure, de l'immeuble, pourront être ordonnés et exécutés que moyennant respect des conditions suivantes :

Les travaux se rapportant aux gros oeuvre, au style et à l'harmonie de l'immeuble, aux façades et accès, exigeront toujours dans tous les cas la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires.

Ceci est notamment le cas pour les portes d'entrée aux appartements et autres parties privatives, tels que les fenêtres et châssis, les balcons, terrasses, appuis, volets et autres éléments visibles de l'extérieur ;

- les travaux ne tombant pas dans une des catégories susmentionnées exigeront la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires de l'immeuble, sauf si il s'agit de travaux non indispensables ou des travaux qui n'entraînent qu'une amélioration ou un agrément ; ces travaux devront être demandés par des copropriétaires possédant au moins un/cinquième des voix de tous les copropriétaires et ne pourront être ordonnés et exécutés, moyennant l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires ; toutefois il pourront être ordonnés ou exécutés par une majorité des trois/quarts des voix de tous les copropriétaires à condition que ces copropriétaires s'obligent à en supporter seul les frais.

Tout ce qui est prévu ci-avant, requiert la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale, pour autant que ces travaux influent sur la stabilité de l'immeuble.

Les honoraires de l'architecte seront supportés de la même façon que les frais résultant de ces travaux, sauf dispositions contraires.

d) Accès aux parties privatives

Les copropriétaires doivent donner accès par leur locaux privés, pour toute réparation, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cette accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août, ni les jours fériés.

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

III/4/3°. - Assurances.

a) Principes

L'assurance du type "globale incendie", tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux et le bris de vitres, le recours éventuel des tiers, et la responsabilité civile collective des propriétaires, le tout pour les risques et à concurrence des sommes à déterminer par l'assemblée générale, délibérant à la simple majorité des voix.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, celles-ci lui seront remboursables par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

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

En vue de diminuer les possibilités de contestations, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, le conseil de gérance s'il existe, les locataires et tous autres

occupants généralement quelconques de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie ou autres dégâts des eaux, explosion, et caetera, nés dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, sauf si ces dégâts de propagation sont la conséquence d'une faute grave assimilée au dol ou de la malveillance.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ledit abandon de recours par leurs ayants-droit et ayants-cause à tous titres et plus particulièrement à leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

b) Surprime

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

c) Assurances personnelles.

Chaque copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

d) Sinistre et indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités à allouer en vertu de la police d'assurance effective, seront encaissées par le syndic, à charge d'en effectuer le dépôt en banque, ou ailleurs, dans les conditions déterminées par l'assemblée générale des copropriétaires, au nom de l'Association des Copropriétaires.

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

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction de l'immeuble, 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 concernés, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui obtiendrait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

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

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

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal augmenté de deux pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce supplément dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

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

Toutefois, dans le cas où l'assemblée générale plénière déciderait la reconstruction de l'immeuble, en cas de destruction partielle de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par voie de lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai de un mois à compter du jour où la décision de reconstruire aura été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire, il leur serait retenu, du prix

de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants disposeront d'un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé de la reconstruction de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

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

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

Le prix sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées et la dissolution de l'Association des copropriétaires constatée dans les formes légales.

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

CHAPITRE II : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

I : PRINCIPES GENERAUX

Article I/1 : Objet du présent règlement

Le présent règlement d'ordre intérieur a pour but d'assurer harmonieusement la vie en commun des occupants de l'immeuble ainsi que la façon dont ils pourront jouir des parties communes et privatives, et le respect en est imposé à tous les copropriétaires, usufruitiers, occupants, locataires, utilisateurs, et caetera.

Article I/2 : Modifications - livres de gérance.

Le présent règlement d'ordre intérieur pourra être modifié et complété par une assemblée générale des copropriétaires délibérant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires.

Les modifications au règlement devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre dénommé "livre de gérance", tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte, les statuts

de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur ainsi que les modifications.

Tout propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

Chaque propriétaire, locataire ou occupant aura le droit de prendre connaissance de ce livre de gérance mais sans déplacement de celui-ci.

II : POLICE INTERIEURE

Article II/1 : Affectation de l'immeuble

L'immeuble est essentiellement affecté à usage résidentiel. Toutefois, pour autant que les autorisations administratives nécessaires soient obtenues, les appartements pourront être occupés pour l'exercice d'une profession libérale ou à usage de bureaux, pour autant que cet usage n'affecte pas la tranquillité de l'immeuble. L'usage de bureaux étant bien entendu déterminé tel quel, pour les deux locaux en façade avant de l'immeuble, dénommés bureau RG/ A et bureau RG/B. Ceux-ci pourraient néanmoins être affectés à une entreprise commerciale telle que magasin, fitness et autres, à l'exception cependant de magasins alimentaires, librairie ouverte au public, café. A cet effet, l'autorisation de l'assemblée générale, délibérant à la majorité des voix sera requise; cette assemblée pourra également imposer des conditions à cet usage, notamment une augmentation de la prise en charge de certains frais communs (tel que pour l'ascenseur) dans le chef du propriétaire concerné.

Si la destination à usage de l'exercice d'une profession libérale ou de bureaux le demande, une plaque renseignant l'activité du titulaire de la profession, discrète et de bon goût, dont l'agrération devra être demandée au syndic ou au conseil de gérance, pourra être placée dans le plan de la façade, sans pouvoir dépasser seize décimètres carrés.

Article II/2 : Jouissance paisible

Les copropriétaires, leurs locataires, le personnel domestique et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement 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 troublé par leur fait, celui des personnes de leur famille, des personnes à leur service, de leurs domestiques, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique (et notamment les appareils de radio et de télévision) est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que ces

appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et, la, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

Le conseil de gérance ou à son défaut, le syndic, aura seuls pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage anormal fonction de l'affectation autorisée de chaque lot privatif, en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent pas sur la bonne réception des émissions de radio et de télévision; aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent les appareils d'ascenseur, de nettoyage, les ordinateurs, les appareils ménagers, les ventilateurs et appareils communs de l'immeuble, et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées par le présent règlement.

De toute façon, ces moteurs devront être dotés d'un dispositif antiparasitaire.

Article II/3 : Aspect extérieur

Les travaux de peinture ou de ravalement aux façades, plus particulièrement les travaux aux châssis, portes, volets et garde-corps éventuels (même s'il s'agit d'éléments privatifs), devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Article II/4 : Fenêtres

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre des fenêtres ni enseignes, ni réclames, ni linges et autres objets quelconques.

Les rideaux ou stores en façade devront être uniformes, suivant un modèle déterminé par l'assemblée générale de l'immeuble ou, à défaut, en accord avec le conseil de gérance.

Article II/5 : Emménagements

Chaque copropriétaire sera responsable des dégâts pouvant être causés à l'immeuble par ses emménagements et déménagements, ainsi que ceux de ses locataires.

N'est pas considéré comme un emménagement ou déménagement, l'entrée ou la sortie d'un petit meuble pouvant facilement et sans dommage être introduit dans les cages d'escalier, pourvu que le syndic ait été prévenu huit jours d'avance et ait donné son accord à ce passage; ce qui précède, comme de droit, n'exonère pas la responsabilité de l'occupant qui sollicite l'autorisation.

A l'exception de panneaux qui pourront être apposés sur la façade extérieure de l'immeuble ou dans le hall d'entrée en ce qui concerne l'exercice d'une profession (libérale ou autre), il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages des étages.

Est seule autorisée, l'apposition aux fenêtres de placards annonçant la vente ou la location d'un appartement ou autre lot privatif dans l'immeuble.

Il sera en outre permis d'apposer, sur la porte d'entrée particulière des appartements une plaque de modèle et dimension admis par l'assemblée générale, indiquant les noms et profession de l'occupant.

Dans le hall d'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres pourra figurer le nom ou la profession de son titulaire, et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite ou le bureau qu'il occupe.

Les inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

Ces inscriptions seront posées par les soins du syndic, aux frais du propriétaire. Il en sera de même pour les inscriptions devant figurer sur le tableaux de commande de la cabine d'ascenseur, ainsi que sur les portes palières des appartements.

Article II/9 : Caves - garages - ascenseurs

Les caves ne pourront être louées qu'à des occupants dans l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Les garages pourront être loués à des tiers.

Dans les garages il est interdit de procéder à des tests de moteurs des voitures ou réparations à ceux-ci, sauf ce qui est nécessaire pour la mise en route des voitures.

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant la simple majorité des voix. L'assemblée pourra, également à la simple majorité des voix, déléguer ce pouvoir de réglementation au conseil de gérance ou, à défaut, au syndic.

Article II/10 : Dépôts interdits - immondicibles

Il ne peut être établi dans l'immeuble, en ce compris les garages, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Le syndic dispose des pouvoirs nécessaires pour édicter le règlement se rapportant à la conservation et le dépôt des ordures ménagères.

Article II/11 : Décharges

Il ne pourra être fait usage, dans les décharges diverses, de produits détergents ou caustiques qu'avec la plus grande modération. Les produits détergents doivent être à mousse freinée.

Tous dommages ou inconvénients résultant des procédés dont question ci-avant seront mis à charge entière du ou des responsables.

En cas de contestation de responsabilité, seront d'application les notions d'usage en matière de responsabilité.

Article II/12 : Volets et persiennes

Si les propriétaires désirent établir des persiennes ou volets extérieurs aux étages, ou des marquises, ils devront être du modèle agréé, par l'assemblée générale; ils seront privatifs mais devront nécessairement être entretenus pour des motifs d'esthétique, -l'assemblée générale, ou le cas échéant, le conseil de gérance, disposant d'un pouvoir d'injonction à cet effet.

II : DISPOSITIONS DIVERSES

Article I/1 : Opposabilité

La charte de l'immeuble comprenant l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, s'impose à tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi qu'à tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ou bien ce document sera transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes contiendront la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de la charte et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur tout ou partie de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résultant.

Article I/2 : Contrats en cours

Tous contrats conclus conformément au présent règlement "au nom et pour compte des copropriétaires", avant la réunion de la première assemblée générale, devront être respectés par les copropriétaires pour la durée y mentionnée. Il en sera plus particulièrement ainsi des premières polices d'assurances, dont les primes incomberont aux copropriétaires comme première charge commune.

Article I/3 : Syndic

Le premier syndic sera désigné par le signataire du présent acte de base, pour une durée expirant à la première assemblée générale ordinaire des copropriétaires.

La rémunération du syndic s'effectue sur base des barèmes en vigueur auprès de la Chambre des Confédérations Immobilières du Brabant.

Article I/4 : Assemblée

La première assemblée générale sera convoquée par le syndic désigné par ce même signataire de l'acte de base, en un endroit indiqué dans la convocation, dès que plus de la moitié des quotités de copropriété et indivision forcée auront été aliénées par acte authentique.

Cette assemblée sera ouverte sous la présidence du propriétaire du plus grand nombre de quotités et, en cas d'égalité, du plus âgé d'entre eux.

Article I/5 : Dispense d'inscription d'office

Pour autant que de besoin Monsieur le Conservateur du bureau des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque raison que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

Article I/6 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les comparantes déclarent faire élection de domicile en leur siège social respectif.

Article I/7 : Frais

Les frais, droits et honoraires des présentes seront payés et supportés par les futurs acquéreurs de lots privatifs dans l'immeuble, chacun proportionnellement à leur participation dans la copropriété.

DONT ACTE

Fait et passé à Saint-Josse-ten-Noode, en l'étude.

Les comparantes représentées comme dit est ci-dessus nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui leur a été suffisant pour l'examiner utilement, et en tous cas au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partielle des autres dispositions, les comparantes ont signé avec nous, Notaires.

(suivent les signatures)