

Enot :
Signature :
Envoi :

Répertoire n° 4419
Date : 11-03-2016
**Statuts de copropriété (plus de
vingt lots)**
Drt d'écriture : 50,00 €

Perception proposée
Droits → 50,00 €
Annexe(s) → 100,00 €

Enrgt. : 1^{er} bureau Bxl 5
Transcr. : Bruxelles 5
LV/VAB/1500763

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« WOLUWE HEIGHTS »,**

**ayant son siège à 1200 Woluwe-Saint-Lambert,
avenue des Communautés, 110**

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

L'an deux mille seize.
Le onze mars.
A Wavre, en l'étude.

Devant Nous, Maître **Laurent VIGNERON**, notaire associé,
membre de la société civile à forme de société privée à
responsabilité limitée dénommée « Jean-Frédéric VIGNERON &
Laurent VIGNERON-Notaires associés », ayant son siège
social à 1300 Wavre, quai des Tanneries, 18, immatriculée
au registre des personnes morales de Nivelles sous le
numéro 0825.477.225.

A COMPARU :

[REDACTED]

[REDACTED]

MENTION LEGALE

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

EXPOSE PREALABLE

LEQUEL COMPARANT, préalablement aux statuts de l'ensemble immobilier, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, avenue des Communautés, 110, plus amplement décrit ci-après.

Le comparant déclare nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit.

L'ensemble immobilier ci-après décrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi, et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

L'ensemble immobilier comprend plus de vingt lots privatifs, à l'exclusion des locaux archives et emplacements des parkings), ce qui implique qu'un conseil de copropriété est obligatoire.

La propriété de cet ensemble immobilier sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant, chacun, une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport

dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

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

- les plans de l'immeuble ainsi qu'un tableau de quotités établi sur base d'un rapport dressé par le bureau d'expertises immobilières J.L. HANNESSE et ASSOCIES, ayant ses bureaux à Uccle, rue Vanderkindere, 467, le 4 février 2016, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

Ledit plan a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation du cadastre sous le numéro de référence **21018-10113**, plan qui fera l'objet d'une transcription par application de l'article 1 alinéa 4 de la loi hypothécaire. Les parties comparantes déclarent que les métadonnées reprises dans la base de données du cadastre ont trait au plan ci-annexé et qu'il n'a pas été modifié depuis lors. La répartition des quotités reprise au tableau susmentionné est basée sur la situation urbanistique actuelle.

- Copie du permis d'urbanisme numéro 16155 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert le 24 mars 1998 pour la construction d'un immeuble de bureaux et 172 emplacements couverts pour véhicules, sis avenue des communautés (**îlot 2A**), ainsi que les plans y annexés, dûment cachetés ;

- copie de la lettre de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert du 27 janvier 2000 prolongeant la période de validité du permis d'urbanisme numéro 16155 jusqu'au 24 mars 2001 ;

- copie du permis d'environnement n°00/0365 de classe 1B du 31 janvier 2001 délivré par l'Institut Bruxellois pour la gestion de l'environnement

- Extension du permis d'environnement n°543.538 du 3 mars 2015, délivré par l'Institut Bruxellois pour la gestion de l'environnement

- Copie du permis d'urbanisme numéro 16156 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de

Woluwe-Saint-Lambert le 24 mars 1998 pour la construction d'un immeuble de bureaux et 161 emplacements couverts pour véhicules, sis avenue des communautés (**îlot 2B**), ainsi que les plans y annexés, dûment cachetés ;

- Copie de la lettre de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert du 27 janvier 2000 prolongeant la période de validité du permis d'urbanisme numéro 16156 jusqu'au 24 mars 2001 ;

- copie du permis d'environnement n°00/0366 de classe 1B du 31 janvier 2001 délivré par l'Institut Bruxellois pour la gestion de l'environnement

- Extension du permis d'environnement n°543.528 du 3 mars 2015, délivré par l'Institut Bruxellois pour la gestion de l'environnement

- Copie de l'autorisation de modification du rez-de-chaussée de l'immeuble de bureaux (**îlot 2A et 2B**) octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert le 28 janvier 2002

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

SERVITUDES

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

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

Il en est notamment ainsi :

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

2. Le comparant déclare que son titre de propriété étant l'acte reçu le 4 septembre 2015 par le notaire Laurent Vigneron, soussigné, à l'intervention du notaire Louis-Philippe Marcelis, notaire associé à Bruxelles, dont plus amplement question dans l'origine de propriété ci-dessous, stipule notamment textuellement ce qui suit:

« Le Bien n'est grevé d'aucune servitude particulière, sous réserve de celles reprises à l'acte du notaire Louis-Philippe Marcelis, à Bruxelles, le 21 octobre 2014 stipulant textuellement ce qui suit :

... « aucune servitude n'existe sur et ne grève le Bien, à l'exception des servitudes décrites dans les titres de propriété du Vendeur identifiés à l'article 2 et des servitudes qui dérivent de la situation des lieux ou qui établies par la loi et le Vendeur ne s'est pas engagé à ni n'a promis de constituer une quelconque servitude grevant le Bien. »

... « Article 16 - Constitution de servitudes.

Le Vendeur déclare constituer au profit du Bien, sur la partie de la voirie qu'il doit rétrocéder à la Commune de Woluwé-Saint-Lambert et permettant l'accès au Bien au départ de la rue d'Attique, soit sur une partie de la nouvelle voirie dénommée « rue de Bretagne », une servitude à titre temporaire, emportant droit d'accès, le droit de passage à pied, en voiture et avec tout autre moyen de locomotion généralement autorisé sur les voies publiques, le droit du stationnement sur le fonds servant, ainsi que tous les autres droits dont bénéficierait le Bien sur le fonds servant si celui-ci était une voirie publique. Cette servitude s'éteindra de plein droit au jour de la date du transfert de propriété de la voirie, par le Vendeur, à la Commune de Woluwé-Saint-Lambert.

L'acquéreur marque son accord exprès sur ce qui précède. »

Il est fait ici observer qu'aux termes d'un acte reçu par le notaire Michel Gernaij, à Saint-Josse-ten-Noode, le 12 octobre 2000, transcrit au cinquième bureau des hypothèques le 17 octobre 2000, la société anonyme « IMMOBILIERE DE LA BELGE DES BETONS » en abrégé « BETONIMMO », à Woluwé-Saint-Lambert a cédé l'assiette de voirie à la commune de Woluwé-Saint-Lambert.

Chaque copropriétaire est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations résultant

des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

3.- Une servitude de passage perpétuelle et gratuite est créée à charge de l'emplacement de parking **P16E-3**, sis au troisième sous-sol, côté East, au profit du local archives **EAST A.2**, sis au troisième sous-sol, côté East, pour l'accès à tout moment à ce lot, tel que plus amplement décrit ci-après.

4.- Une servitude de passage perpétuelle et gratuite est créée à charge de l'emplacement de parking **P16E-2**, sis au deuxième sous-sol, côté East, au profit du local archives **EAST A.6**, sis au deuxième sous-sol, côté East, pour l'accès à tout moment à ce lot, tel que plus amplement décrit ci-après.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

- 1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le comparant qui en assurera la présidence;
- 2) le premier syndic est : La société « **BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT BELGIUM** », ayant son siège social à 1040 Etterbeek, boulevard Louis Schmidt, 2, boîte 3, numéro d'entreprise 0473.243.039 RPM Bruxelles ; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale;
- 3) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Conformément au Code bruxellois de l'Aménagement du territoire (COBAT) adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004, le notaire a demandé le 26 mai 2015 à la Commune de Woluwe-Saint-Lambert de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du 24 juin 2015, la commune de Woluwe-Saint-Lambert a déclaré que :

« Concerne : Renseignements urbanistiques concernant un bien situé avenue des Communautés, 110, cadastré: section A numéro 151/M. »

En réponse à votre lettre réceptionnée en date du 26/05/2015, nous vous prions de noter que le bien:

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

- est situé dans les limites du plan particulier d'affectation du sol n°60 approuvé le 17/07/1991 ;

- est situé **dans une zone administrative et le long d'un espace structurant** du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03 mai 2001.

- n'est pas repris dans une liste de sites ou monuments classés ou susceptibles de l'être, ni inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale.

- n'est grevé d'aucune emprise pour canalisation de produits gazeux ou autres.

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

- n'est pas repris dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que prévu par le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 09/04/2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale.

Par ailleurs, nous vous informons que:

- un permis d'urbanisme portant le n°15.147 a été délivré en date du 25/02/1992 pour construire deux immeubles de bureaux, bloc 2A et 2 B (avant et arrière).

- un permis d'urbanisme portant le n°15.824 a été délivré en date du 04/06/1996 pour construire un immeuble de bureaux de 6.700 m².

- un permis d'urbanisme portant le n°15.825 a été délivré en date du 04/06/1996 pour construire un immeuble de bureaux de 7.769 m².

- un permis d'urbanisme portant le n°16.1555 a été délivré en date du 24/03/1998 pour construire un immeuble de bureaux de 6.837 m² et 172 emplacements de parking.

- un permis d'urbanisme portant le n°16.1556 a été délivré en date du 24/03/1998 pour construire un immeuble de bureaux de 6.579 m² et 161 emplacements de parking.

L'affectation du bien dénommé « WOLUWE HEIGHTS » occupé par MANPOWER BUSINESS Solutions et ses filiales est reprise comme bureaux.

- Nous attirons votre attention sur le fait que l'ordonnance du 3 avril 2014 modifiant le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires (MB du 07.05.2014) modifie la législation relative aux renseignements urbanistiques et qu'elle entre en vigueur le 01 novembre 2014.

- tout projet de transformation même intérieure et tout changement d'affectation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

- conformément à l'article 28 du Règlement Communal sur les Bâtisses, la zone de recul doit être aménagée en jardin; le quart au moins de sa surface doit être planté et parfaitement entretenu en tout temps. Les plantations à haute tige y sont interdites. Cette zone de recul doit conserver constamment cette affectation de jardinet à l'exclusion de tout autre usage. La zone de recul ne peut être utilisée par aucune exploitation. Il ne peut être rien établi ni déposé dans la zone de recul qui puisse nuire à la viabilité ou à la beauté de la voie publique.

- nous vous informons qu'un règlement communal, voté le 25/11/2010, permet aux acquéreurs, répondant à certaines conditions, d'obtenir une réduction du précompte immobilier d'un bien destiné à héberger son propriétaire. Ce règlement est entré en vigueur le 01/01/2011 et modifié en date du 16/09/2013. Tout renseignement à ce propos peut être obtenu auprès du Service des Propriétés Communales (tél: 02/761.28.18). Nous vous invitons à en informer l'acquéreur du bien faisant l'objet de l'acte pour lequel les renseignements urbanistiques sont demandés. »

Le comparant déclare que ledit bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme à l'exception des permis mentionnés dans les renseignements urbanistiques ci-dessus, ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe du COBAT ou nécessitant des autorisations préalables. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le comparant déclare et garantit qu'à sa connaissance le bien, sa destination et son affectation actuelle et les activités qui y sont exercées sont conformes :

- à toutes les dispositions légales et réglementaires applicables en matière d'urbanisme, d'environnement, de protection contre l'incendie, de protection du travail, de santé et de sécurité et en matière de niveau du bruit ;
- aux permis de bâtir, d'urbanisme, d'exploiter et d'environnement, ainsi qu'aux plans et aux documents et aux spécifications de ces permis et/ou autorisations ;
- ne pas avoir connaissance de quelque infraction urbanistique concernant le bien vendu.

Le comparant déclare :

- qu'à sa connaissance le bien ne fait pas l'objet de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde ou d'un arrêté ouvrant la procédure de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde en vertu des dispositions applicables en matière de protection du patrimoine immobilier ;
- que le bien ne fait pas l'objet d'un arrêté d'inscription à l'inventaire des sites d'activité inexploitée en vertu des articles 251 et suivants du COBAT.

Le comparant déclare qu'il ne lui a pas été notifié de prescription d'ordre urbanistique, projet d'expropriation, ni avis de remembrement.

Le comparant déclare également ne pas avoir connaissance de litiges avec des architectes, entrepreneurs ou voisins, à l'exception du litige concernant des infiltrations d'eau dont question dans son titre de propriété savoir l'acte reçu le 4 septembre 2015 par le notaire Laurent Vigneron, soussigné, à l'intervention du notaire Louis-Philippe Marcelis, notaire associé à Bruxelles, dont question à l'origine de propriété.

Cet acte stipule littéralement ce qui suit :

« 5.1.2. Litiges

Le Vendeur n'est impliqué dans aucune procédure (civile, administrative, commerciale ou pénale) ou arbitrage concernant le Bien, et aucune procédure de cette sorte n'est imminente, à l'exception du litige suivant.

Le Vendeur a informé l'Acquéreur de l'existence d'un litige relatif à des problèmes d'infiltrations au niveau des parkings et des locaux d'archives du Bien et dont les

tenants et aboutissants figurent dans la citation introductive d'instance signifiée pour le compte d'AXA INVESTMENT MANAGERS DEUTSCHLAND GmbH ("AXA REIM") le 31 juillet 2013 à (1) la société anonyme de droit belge BESIX Real Estate Development, dont le siège social est situé à B-1200 Bruxelles, avenue des Communautés, 100, RPM Bruxelles 0435.351.341, et (2) la société anonyme de droit belge ENTREPRISES JACQUES DELENS, dont le siège social est situé à B-1170 Bruxelles, avenue du Col Vert, 1, RPM Bruxelles 0400.471.428 (le "Litige"). Le litige est actuellement pendant devant le Tribunal de Commerce de Bruxelles.

Au sujet de ce Litige, le Vendeur déclare qu'AXA REIM a conservé et conservera tous les droits, actions et recours dont il dispose, qu'il a déjà exercés, ou qu'il pourrait encore exercer contre les deux sociétés défenderesses ainsi qu'à l'encontre de l'ensemble des entreprises, architectes, consultants et autres intervenants impliqués dans le cadre de ce Litige ou de ces infiltrations, AXA REIM conservant ainsi son intérêt et qualité pour agir contre eux sous réserve des dispositions suivantes.

AXA REIM assurera la conduite de ce Litige avec les conseils choisis par accord mutuel entre AXA REIM et l'Acquéreur, dont les honoraires et coûts seront entièrement supportés par l'Acquéreur. L'Acquéreur collaborera diligemment avec AXA REIM et le Vendeur dans le cadre des procédures judiciaires; il fournira tous les documents utiles en sa possession et donnera accès au Bien pour permettre toutes les vérifications et expertises requises dans le cours de ces procédures ainsi que pour tous travaux de réparation et/ou remplacement ainsi que pour la mise en place de toutes mesures à l'effet de faire cesser ou contenir ces infiltrations.

AXA REIM poursuivra le Litige en cours aux frais de l'Acquéreur qui s'engage à indemniser AXA REIM pour tous les coûts et dépenses liés au Litige et pour toute action entreprise ou omise par AXA REIM dans la conduite du Litige. L'Acquéreur pourra intervenir ou participer de toute autre manière au Litige à ses frais et dépens et AXA REIM pourra forcer l'Acquéreur à intervenir aux frais et dépens de l'Acquéreur dans le Litige si AXA REIM l'estime nécessaire. La(es) décision(s) judiciaire(s) qui seraient

rendues en faveur d'AXA REIM, du Vendeur ou de l'Acquéreur bénéficieront à AXA REIM et à l'Acquéreur d'une manière à convenir entre eux.

AXA REIM, le Vendeur et l'Acquéreur s'engagent à user de leurs meilleurs efforts dans la conduite du Litige afin d'atteindre l'issue la plus raisonnable d'un point de vue commercial, comme l'on pourrait s'y attendre d'un professionnel dans des circonstances similaires.

AXA REIM tiendra l'Acquéreur informé et le consultera quant à l'évolution du Litige. AXA REIM fournira à l'Acquéreur copie de tous les documents et correspondance importants et pertinents qu'AXA REIM aura reçus ou envoyés en son nom propre (autre que toute communication interne) en relation avec le Litige, endéans les (10) Jours Ouvrables de la réception ou de l'envoi de ces documents et correspondance par AXA REIM. L'Acquéreur fera de même en faveur d'AXA REIM.

Si AXA REIM le juge nécessaire, il pourra demander à l'Acquéreur de correspondre et de traiter directement avec les défendeurs dans le cadre du Litige afin de trouver un accord ou d'exercer un recours; ce faisant, l'Acquéreur continuera à se conformer aux dispositions ci-dessus.

AXA REIM ne conclura pas d'accord relatif au Litige sans le consentement écrit préalable de l'Acquéreur, qui ne pourra être refusé ou retardé de façon déraisonnable. AXA REIM notifiera diligemment à l'Acquéreur toute proposition d'accord relative au Litige (en mentionnant si AXA REIM est disposée ou non à accepter la proposition d'accord). L'Acquéreur répondra rapidement à toute proposition d'accord, et en tout cas au plus tard trois (3) Jours Ouvrables avant l'expiration de la période indiquée dans la proposition d'accord pour son acceptation. A défaut de notification dans lesdits délais, l'Acquéreur sera réputé avoir accepté la proposition d'accord.

AXA REIM fera exécuter toutes condamnations qui seraient obtenues à charge des parties défenderesses et, en particulier, toutes condamnations en nature en vertu desquelles la ou les défenderesses devraient entreprendre toutes mesures nécessaires pour remédier et supprimer les causes et les effets des infiltrations constatées dans le Bien, sous la direction de l'Acquéreur et aux frais et dépens de l'Acquéreur, et sans aucun recours ni

intervention de l'Acquéreur à l'encontre du Vendeur et/ou de AXA REIM.

Au cas où avant que le Litige n'ait été définitivement clôturé, l'Acquéreur vendrait, céderait ou aliénerait le Bien ou constituerait un droit d'emphytéose sur celui-ci, les Parties détermineront les modalités à suivre pour la gestion et la résolution du Litige dans le cadre de cette vente, cession, aliénation ou constitution de droit d'emphytéose.

Si le Litige n'est pas définitivement transigé ou clôturé avant le 30 juin 2018, AXA REIM et le Vendeur seront en droit de demander à l'Acquéreur de choisir entre l'une des options suivantes avant le 31 août 2018:

(i) soit AXA REIM négocie avec les défenderesses afin de résoudre le Litige et les problèmes d'infiltration d'eau de concert avec l'Acquéreur et définit les termes d'un accord potentiel à cette fin, sous réserve du consentement de l'Acquéreur, lequel consentement ne peut être indûment refusé ou retardé, ou

(ii) soit par abandon du Litige pour toujours, ou

(iii) soit AXA REIM transfère le Litige à l'Acquéreur pour un prix à convenir entre AXA REIM et l'Acquéreur.

Si l'Acquéreur ne choisit aucune de ces trois options avant le 31 août 2018, AXA REIM pourra choisir l'option (ii) ci-dessus sans avoir à obtenir le consentement de l'Acquéreur. »

GESTION DES SOLS POLLUES

Le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 4 décembre 2015 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :
« La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol. »

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de

l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans l'immeuble objet du présent acte.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

TITRE I : ACTE DE BASE

CHAPITRE I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE

I. Description de l'ensemble immobilier

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - première division

Un complexe à usage principal de bureaux connu et dénommé "**Woluwe Heights**", sis avenue des Communautés, 110 et rue de Bretagne 22, composé de deux immeubles (*l'Immeuble Avant et l'Immeuble Arrière*), sur et avec terrain, érigés sur et avec une parcelle de terrain implanté entre l'avenue des Communautés, la rue d'Attique et la rue de Bretagne, cadastrés selon titre antérieur section A, partie du numéro 151 / L (auparavant section A numéros 154/b et 155/a, partie des numéros 150/h/2, 150/k/2 et 152/d, plus une autre parcelle sans numéro de cadastre), pour une superficie de 41 a 65 ca, cadastrés selon titre section A, numéro 151 M, pour une surface de 41 ares 94 centiares, et selon extrait cadastral datant de moins d'un an section A numéro 0151 M P0001 pour la même superficie, et d'après précadastration section A numéro 0151 S P0000 :

II. Origine de propriété trentenaire

[REDACTED]

[REDACTED]

III. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées « bureau », « surface de service », « local technique », « local archives », « emplacement de parking » ou de manière générale «lot privatif») qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/dixmillièmes (10.000/10.000èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitutions de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort, et de tous autres contrats.

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

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

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que :

1. Généralités

Ce bien comprend une zone destinée à la bâtisse (outre le jardin intérieur).

2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés dressés par le bureau d'expertises immobilière J-L Hanneesse et Associés, ayant ses bureaux à Uccle, rue Vanderkindere, 465-467. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

Il est ici précisé que le complexe prédécrit est composé de **deux immeubles** :

- l'immeuble Avant, à front de l'avenue des Communautés, ci-après désigné comme l'immeuble **côté EAST « Communautés »**
- l'immeuble Arrière, à front de la rue de Bretagne, ci-après désigné comme l'immeuble **côté WEST « Bretagne »**

EMPLACEMENTS DE PARKING

° AU NIVEAU DU TROISIEME SOUS-SOL (-3)

COTE WEST « BRETAGNE »

Les **soixante et un emplacements de parkings** situés au troisième sous-sol, côté WEST, dénommés **numéros P1W-3 à P61W-3** et comprenant **chacun** :

a) **en propriété privative et exclusive** :

L'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques de peinture au sol et éventuellement marqué du numéro.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

cinq/dixmillièmes (5/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

COTE EAST « COMMUNAUTES »

Les **soixante-quatre emplacements de parkings** situés au troisième sous-sol, côté EAST, dénommés **numéros P1E-3 à P64E-3** et comprenant **chacun** :

a) **en propriété privative et exclusive** :

L'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques de peinture au sol et éventuellement marqué du numéro.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

cinq/dixmillièmes (5/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

° AU NIVEAU DU DEUXIEME SOUS-SOL (-2)

COTE WEST « BRETAGNE »

Les **cinquante-neuf emplacements de parkings** situés au deuxième sous-sol, côté WEST, dénommés **numéros P1W-2 à P59W-2** et comprenant **chacun** :

a) **en propriété privative et exclusive** :

L'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques de peinture au sol et éventuellement marqué du numéro.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

cinq/dixmillièmes (5/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

COTE EAST « COMMUNAUTES »

Les **soixante et un emplacements de parkings** au deuxième sous-sol, côté EAST, dénommés **numéros P1E-2 à P61E-2** et comprenant **chacun** :

a) **en propriété privative et exclusive** :

L'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques de peinture au sol et éventuellement marqué du numéro.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

cinq/dixmillièmes (5/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

° AU NIVEAU DU PREMIER SOUS-SOL (-1)

COTE WEST « BRETAGNE »

Les **trente-quatre emplacements de parkings** situés au premier sous-sol, côté WEST, dénommés **numéros P1W-1, P2W-1, P6W-1, P7W1, P20W-1 à P22W-1, P26-W1 à P52W-1**, et comprenant **chacun** :

a) **en propriété privative et exclusive** :

L'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques de peinture au sol et éventuellement marqué du numéro.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

cinq/dixmillièmes (5/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

COTE EAST « COMMUNAUTES »

Les **cinquante-quatre emplacements de parkings** situés au premier sous-sol, côté EAST, dénommés **numéros P1E-1, P2E-1, P5E-1 à P56E-1**, et comprenant **chacun** :

a) **en propriété privative et exclusive** :

L'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques de peinture au sol et éventuellement marqué du numéro.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

cinq/dixmillièmes (5/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

Identifiants parcellaires réservés pour les emplacements de parking :

	LOT P1E-1 : A 151 S P0024
LOT P1E-2 : A 151 S P0025	LOT P1E-3 : A 151 S P0026
LOT P1W-1 : A 151 S P0027	LOT P1W-2 : A 151 S P0028
LOT P1W-3 : A 151 S P0029	LOT P2E-1 : A 151 S P0030
LOT P2E-2 : A 151 S P0031	LOT P2E-3 : A 151 S P0032
LOT P2W-1 : A 151 S P0033	LOT P2W-2 : A 151 S P0034
LOT P2W-3 : A 151 S P0035	LOT P3E-2 : A 151 S P0036
LOT P3E-3 : A 151 S P0037	LOT P3W-2 : A 151 S P0038
LOT P3W-3 : A 151 S P0039	LOT P4E-2 : A 151 S P0040
LOT P4E-3 : A 151 S P0041	LOT P4W-2 : A 151 S P0042
LOT P4W-3 : A 151 S P0043	LOT P5E-1 : A 151 S P0044
LOT P5E-2 : A 151 S P0045	LOT P5E-3 : A 151 S P0046
LOT P5W-2 : A 151 S P0047	LOT P5W-3 : A 151 S P0048
LOT P6E-1 : A 151 S P0049	LOT P6E-2 : A 151 S P0050
LOT P6E-3 : A 151 S P0051	LOT P6W-1 : A 151 S P0052
LOT P6W-2 : A 151 S P0053	LOT P6W-3 : A 151 S P0054
LOT P7E-1 : A 151 S P0055	LOT P7E-2 : A 151 S P0056
LOT P7E-3 : A 151 S P0057	LOT P7W-1 : A 151 S P0058
LOT P7W-2 : A 151 S P0059	LOT P7W-3 : A 151 S P0060
LOT P8E-1 : A 151 S P0061	LOT P8E-2 : A 151 S P0062
LOT P8E-3 : A 151 S P0063	LOT P8W-2 : A 151 S P0064
LOT P8W-3 : A 151 S P0065	LOT P9E-1 : A 151 S P0066
LOT P9E-2 : A 151 S P0067	LOT P9E-3 : A 151 S P0068
LOT P9W-2 : A 151 S P0069	LOT P9W-3 : A 151 S P0070
LOT P10E-1 : A 151 S P0071	LOT P10E-2 : A 151 S P0072
LOT P10E-3 : A 151 S P0073	LOT P10W-2 : A 151 S P0074

LOT P10W-3 : A 151 S P0075	LOT P11E-1 : A 151 S P0076
LOT P11E-2 : A 151 S P0077	LOT P11E-3 : A 151 S P0078
LOT P11W-2 : A 151 S P0079	LOT P11W-3 : A 151 S P0080
LOT P12E-1 : A 151 S P0081	LOT P12E-2 : A 151 S P0082
LOT P12E-3 : A 151 S P0083	LOT P12W-2 : A 151 S P0084
LOT P12W-3 : A 151 S P0085	LOT P13E-1 : A 151 S P0086
LOT P13E-2 : A 151 S P0087	LOT P13E-3 : A 151 S P0088
LOT P13W-2 : A 151 S P0089	LOT P13W-3 : A 151 S P0090
LOT P14E-1 : A 151 S P0091	LOT P14E-2 : A 151 S P0092
LOT P14E-3 : A 151 S P0093	LOT P14W-2 : A 151 S P0094
LOT P14W-3 : A 151 S P0095	LOT P15E-1 : A 151 S P0096
LOT P15E-2 : A 151 S P0097	LOT P15E-3 : A 151 S P0098
LOT P15W-2 : A 151 S P0099	LOT P15W-3 : A 151 S P0100
LOT P16E-1 : A 151 S P0101	LOT P16E-2 : A 151 S P0103
LOT P16W-2 : A 151 S P0104	LOT P16W-3 : A 151 S P0105
LOT P17E-1 : A 151 S P0106	LOT P17E-2 : A 151 S P0107
LOT P17E-3 : A 151 S P0108	LOT P17W-2 : A 151 S P0109
LOT P17W-3 : A 151 S P0110	LOT P18E-1 : A 151 S P0111
LOT P18E-2 : A 151 S P0112	LOT P18E-3 : A 151 S P0113
LOT P18W-2 : A 151 S P0114	LOT P18W-3 : A 151 S P0115
LOT P19E-1 : A 151 S P0116	LOT P19E-2 : A 151 S P0117
LOT P19E-3 : A 151 S P0118	LOT P19W-2 : A 151 S P0119
LOT P19W-3 : A 151 S P0120	LOT P20E-1 : A 151 S P0121
LOT P20E-2 : A 151 S P0122	LOT P20E-3 : A 151 S P0123
LOT P20W-1 : A 151 S P0124	LOT P20W-2 : A 151 S P0125
LOT P20W-3 : A 151 S P0126	LOT P21E-1 : A 151 S P0127
LOT P21E-2 : A 151 S P0128	LOT P21E-3 : A 151 S P0129
LOT P21W-1 : A 151 S P0130	LOT P21W-2 : A 151 S P0131
LOT P21W-3 : A 151 S P0132	LOT P22E-1 : A 151 S P0133
LOT P22E-2 : A 151 S P0134	LOT P22E-3 : A 151 S P0135
LOT P22W-1 : A 151 S P0136	LOT P22W-2 : A 151 S P0137
LOT P22W-3 : A 151 S P0138	LOT P23E-1 : A 151 S P0139
LOT P23E-2 : A 151 S P0140	LOT P23E-3 : A 151 S P0141
LOT P23W-2 : A 151 S P0142	LOT P23W-3 : A 151 S P0143
LOT P24E-1 : A 151 S P0144	LOT P24E-2 : A 151 S P0145
LOT P24E-3 : A 151 S P0146	LOT P24W-2 : A 151 S P0147
LOT P24W-3 : A 151 S P0148	LOT P25E-1 : A 151 S P0149
LOT P25E-2 : A 151 S P0150	LOT P25E-3 : A 151 S P0151
LOT P25W-2 : A 151 S P0152	LOT P25W-3 : A 151 S P0153
LOT P26E-1 : A 151 S P0154	LOT P26E-2 : A 151 S P0155
LOT P26E-3 : A 151 S P0156	LOT P26W-1 : A 151 S P0157
LOT P26W-2 : A 151 S P0158	LOT P26W-3 : A 151 S P0159

LOT P27E-1 : A 151 S P0160	LOT P27E-2 : A 151 S P0161
LOT P27E-3 : A 151 S P0162	LOT P27W-1 : A 151 S P0163
LOT P27W-2 : A 151 S P0164	LOT P27W-3 : A 151 S P0165
LOT P28E-1 : A 151 S P0166	LOT P28E-2 : A 151 S P0167
LOT P28E-3 : A 151 S P0168	LOT P28W-1 : A 151 S P0169
LOT P28W-2 :A 151 S P0170	LOT P28W-3 : A 151 S P0171
LOT P29E-1 : A 151 S P0172	LOT P29E-2 : A 151 S P0173
LOT P29E-3 : A 151 S P0174	LOT P29W-1 : A 151 S P0175
LOT P29W-2 : A 151 S P0176	LOT P29W-3 : A 151 S P0177
LOT P30E-1 : A 151 S P0178	LOT P30E-2 : A 151 S P0179
LOT P30E-3 : A 151 S P0180	LOT P30W-1 : A 151 S P0181
LOT P30W-2 : A 151 S P0182	LOT P30W-3 : A 151 S P0183
LOT P31-3 : A 151 S P0184	LOT P31E-1 : A 151 S P0185
LOT P31E-2 : A 151 S P0186	LOT P31W-1 : A 151 S P0187
LOT P31W-2 : A 151 S P0188	LOT P31W-3 : A 151 S P0189
LOT P32E-1 : A 151 S P0190	LOT P32E-2 : A 151 S P0191
LOT P32E-3 : A 151 S P0192	LOT P32W-1 : A 151 S P0193
LOT P32W-2 : A 151 S P0194	LOT P32W-3 : A 151 S P0195
LOT P33E-1 : A 151 S P0196	LOT P33E-2 : A 151 S P0197
LOT P33E-3 :A 151 S P0198	LOT P33W-1 : A 151 S P0199
LOT P33W-2 : A 151 S P0200	LOT P33W-3 : A 151 S P0201
LOT P34E-1 : A 151 S P0202	LOT P34E-2 : A 151 S P0203
LOT P34E-3 : A 151 S P0204	LOT P34W-1 : A 151 S P0205
LOT P34W-2 : A 151 S P0206	LOT P34W-3 : A 151 S P0207
LOT P35E-1 : A 151 S P0208	LOT P35E-2 : A 151 S P0209
LOT P35E-3 : A 151 S P0210	LOT P35W-1 : A 151 S P0211
LOT P35W-2 : A 151 S P0212	LOT P35W-3 : A 151 S P0213
LOT P36E-1 : A 151 S P0214	LOT P36E-2 : A 151 S P0215
LOT P36E-3 : A 151 S P0216	LOT P36W-1 : A 151 S P0217
LOT P36W-2 : A 151 S P0218	LOT P36W-3 : A 151 S P0219
LOT P37E-1 : A 151 S P0220	LOT P37E-2 : A 151 S P0221
LOT P37E-3 : A 151 S P0222	LOT P37W-1: A 151 S P0223
LOT P37W-2 : A 151 S P0224	LOT P37W-3 : A 151 S P0225
LOT P38E-1 : A 151 S P0226	LOT P38E-2 : A 151 S P0227
LOT P38E-3 : A 151 S P0228	LOT P38W-1 : A 151 S P0229
LOT P38W-2 : A 151 S P0230	LOT P38W-3 : A 151 S P0231
LOT P39E-1 : A 151 S P0232	LOT P39E-2 : A 151 S P0233
LOT P39E-3 : A 151 S P0234	LOT P39W-1 : A 151 S P0235
LOT P39W-2 : A 151 S P0236	LOT P39W-3 : A 151 S P0237
LOT P40E-1 : A 151 S P0238	LOT P40E-1 : A 151 S P0239
LOT P40E-2 : A 151 S P0240	LOT P40E-3 : A 151 S P0241
LOT P40W-1 : A 151 S P0242	LOT P40W-2 : A 151 S P0243

LOT P40W-3 : A 151 S P0244	LOT P41E-1 : A 151 S P0245
LOT P41E-2 : A 151 S P0246	LOT P41E-3 : A 151 S P0247
LOT P41W-1 : A 151 S P0248	LOT P41W-2 : A 151 S P0249
LOT P41W-3 : A 151 S P0250	LOT P42E-1 : A 151 S P0251
LOT P42E-2 : A 151 S P0252	LOT P42E-3 : A 151 S P0253
LOT P42W-1 : A 151 S P0254	LOT P42W-2 : A 151 S P0255
LOT P42W-3 : A 151 S P0256	LOT P43E-2 : A 151 S P0257
LOT P43E-3 : A 151 S P0258	LOT P43W-1 : A 151 S P0259
LOT P43W-2 : A 151 S P0260	LOT P43W-3 : A 151 S P0261
LOT P44E-1 : A 151 S P0262	LOT P44E-2 : A 151 S P0263
LOT P44E-3 : A 151 S P0264	LOT P44W-1 : A 151 S P0265
LOT P44W-2 : A 151 S P0266	LOT P44W-3 : A 151 S P0267
LOT P45E-1 : A 151 S P0268	LOT P45E-2 : A 151 S P0269
LOT P45E-3 : A 151 S P0270	LOT P45W-1 : A 151 S P0271
LOT P45W-2 : A 151 S P0272	LOT P45W-3 : A 151 S P0273
LOT P46E-1 : A 151 S P0274	LOT P46E-2 : A 151 S P0275
LOT P46E-3 : A 151 S P0276	LOT P46W-1 : A 151 S P0277
LOT P46W-2 : A 151 S P0278	LOT P46W-3 : A 151 S P0279
LOT P47E-1 : A 151 S P0280	LOT P47E-2 : A 151 S P0281
LOT P47E-3 : A 151 S P0282	LOT P47W-1 : A 151 S P0283
LOT P47W-2 : A 151 S P0284	LOT P47W-3 : A 151 S P0285
LOT P48E-1 : A 151 S P0286	LOT P48E-2 : A 151 S P0287
LOT P48E-3 : A 151 S P0288	LOT P48W-1 : A 151 S P0289
LOT P48W-2 : A 151 S P0290	LOT P48W-3 : A 151 S P0291
LOT P49E-1 : A 151 S P0292	LOT P49E-2 : A 151 S P0293
LOT P49E-3 : A 151 S P0294	LOT P49W-1 : A 151 S P0295
LOT P49W-2 : A 151 S P0296	LOT P49W-3 : A 151 S P0297
LOT P50E-1 : A 151 S P0298	LOT P50E-2 : A 151 S P0299
LOT P50E-3 : A 151 S P0300	LOT P50W-1 : A 151 S P0301
LOT P50W-2 : A 151 S P0302	LOT P50W-3 : A 151 S P0303
LOT P51E-1 : A 151 S P0304	LOT P51E-2 : A 151 S P0305
LOT P51E-3 : A 151 S P0306	LOT P51W-1 : A 151 S P0307
LOT P51W-2 : A 151 S P0308	LOT P51W-3 : A 151 S P0309
LOT P52E-1 : A 151 S P0310	LOT P52E-2 : A 151 S P0311
LOT P52E-3 : A 151 S P0312	LOT P52W-1 : A 151 S P0313
LOT P52W-2 : A 151 S P0314	LOT P52W-3 : A 151 S P0315
LOT P53E-1 : A 151 S P0316	LOT P53E-2 : A 151 S P0317
LOT P53E-3 : A 151 S P0318	LOT P53W-2 : A 151 S P0319
LOT P53W-3 : A 151 S P0320	LOT P54E-1 : A 151 S P0321
LOT P54E-2 : A 151 S P0322	LOT P54E-3 : A 151 S P0323
LOT P54W-2 : A 151 S P0324	LOT P54W-3 : A 151 S P0325
LOT P55E-1 : A 151 S P0326	LOT P55E-2 : A 151 S P0327

LOT P55E-3 : A 151 S P0328	LOT P55W-2 : A 151 S P0329
LOT P55W-3 : A 151 S P0330	LOT P56E-1 : A 151 S P0331
LOT P56E-2 : A 151 S P0332	LOT P56E-3 : A 151 S P0333
LOT P56W-2 : A 151 S P0334	LOT P56W-3 : A 151 S P0335
LOT P57E-2 : A 151 S P0336	LOT P57E-3 : A 151 S P0337
LOT P57W-2 : A 151 S P0338	LOT P57W-3 : A 151 S P0339
LOT P58E-2 : A 151 S P0340	LOT P58E-3 : A 151 S P0341
LOT P58W-2 : A 151 S P0342	LOT P58W-3 : A 151 S P0343
LOT P59E-2 : A 151 S P0344	LOT P59E-3 : A 151 S P0345
LOT P59W-2 : A 151 S P0346	LOT P59W-3 : A 151 S P0347
LOT P60E-2 : A 151 S P0348	LOT P60E-3 : A 151 S P0349
LOT P60W-3 : A 151 S P0350	LOT P61E-2 : A 151 S P0351
LOT P61E-3 : A 151 S P0352	LOT P61W-3 : A 151 S P0353
LOT P62E-3 : A 151 S P0354	LOT P63E-3 : A 151 S P0355
LOT P64E-3 : A 151 S P0356	

SURFACES DE BUREAUX/SERVICES/LOCAUX TECHNIQUES

° **AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (+0) :**

COTE WEST « BRETAGNE »

1) Une **surface de bureaux/services** dénommée « **LOT WEST 0.1** » située au rez-de-chaussée côté WEST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

la surface proprement dite

b) **en copropriété et indivision forcée** :

trois cent quinze/dixmillièmes (315/10.000èmes)

indivis des parties communes dont le terrain

2) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT WEST 0.2** » située au rez-de-chaussée côté WEST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

la surface proprement dite

b) **en copropriété et indivision forcée** :

septante-deux/dixmillièmes (72/10.000èmes)

indivis des parties communes dont le terrain

3) Une **surface de services** dénommée « **LOT WEST 0.3** » située au rez-de-chaussée côté WEST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

la surface proprement dite

b) **en copropriété et indivision forcée** :
deux cent deux/dixmillièmes (202/10.000èmes) indivis
des parties communes dont le terrain

4) Un **local technique** dénommé « **LOT WEST 0.4** » située
au rez-de-chaussée côté WEST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

la surface proprement dite

b) **en copropriété et indivision forcée** :

vingt-quatre/dixmillièmes (24/10.000èmes) indivis des
parties communes dont le terrain

c) **en jouissance privative et exclusive** : l'accès à
cette surface depuis le jardin intérieur (patio) ainsi que
la partie de terrasse y attenante

COTE EAST « COMMUNAUTES »

5) Une **surface de services** dénommée « **LOT EAST 0.1** »
située au rez-de-chaussée côté EAST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

la surface proprement dite

b) **en copropriété et indivision forcée** :

cent nonante-sept/dixmillièmes (197/10.000èmes)
indivis des parties communes dont le terrain

6) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT EAST 0.2** »
située au rez-de-chaussée côté EAST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

la surface proprement dite

b) **en copropriété et indivision forcée** :

quatre cent quatre/dixmillièmes (404/10.000èmes)
indivis des parties communes dont le terrain

7) Un **local technique** dénommé « **LOT EAST 0.3** » située
au rez-de-chaussée côté EAST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

la surface proprement dite

b) **en copropriété et indivision forcée** :

dix-sept/dixmillièmes (17/10.000èmes) indivis des
parties communes dont le terrain

c) en jouissance privative et exclusive : l'accès à cette surface depuis le jardin intérieur (patio) ainsi que la partie de terrasse y attenante

° AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE (+1) :

COTE WEST « BRETAGNE »

1) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT WEST 1.1** » située au premier étage côté WEST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

cent soixante/dixmillièmes (160/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

2) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT WEST 1.2** » située au premier étage côté WEST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq cent huit/dixmillièmes (508/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

COTE EAST « COMMUNAUTES »

3) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT EAST 1.1** » située au premier étage côté EAST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quarante-quatre/dixmillièmes (244/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

4) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT EAST 1.2** » située au premier étage côté EAST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre cent dix-neuf/dixmillièmes (419/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

° **AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE (+2) :**

COTE WEST « BRETAGNE »

1) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT WEST 2.1** »
située au deuxième étage côté WEST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

la surface proprement dite

b) **en copropriété et indivision forcée** :

deux cent cinquante-quatre/dixmillièmes
(254/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

2) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT WEST 2.2** »
située au deuxième étage côté WEST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

la surface proprement dite

b) **en copropriété et indivision forcée** :

quatre cent quatre-vingt-un/dixmillièmes
(481/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

COTE EAST « COMMUNAUTES »

3) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT EAST 2.1** »
située au deuxième étage côté EAST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

la surface proprement dite

b) **en copropriété et indivision forcée** :

deux cent soixante-trois/dixmillièmes (263/10.000èmes)
indivis des parties communes dont le terrain

4) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT EAST 2.2** »
située au deuxième étage côté EAST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

la surface proprement dite

b) **en copropriété et indivision forcée** :

quatre cent trente-huit/dixmillièmes (438/10.000èmes)
indivis des parties communes dont le terrain

° AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE (+3) :

COTE WEST « BRETAGNE »

1) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT WEST 3.1** » située au troisième étage côté WEST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

la surface proprement dite

b) **en copropriété et indivision forcée** :

deux cent quarante-sept/dixmillièmes (247/10.000èmes)

indivis des parties communes dont le terrain

2) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT WEST 3.2** » située au troisième étage côté WEST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

la surface proprement dite

b) **en copropriété et indivision forcée** :

trois cent quatre/dixmillièmes (304/10.000èmes)

indivis des parties communes dont le terrain

c) **en jouissance privative et partagée avec le « LOT WEST 3.3 »** :

le bloc sanitaires y attenant

3) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT WEST 3.3** » située au troisième étage côté WEST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

la surface proprement dite

b) **en copropriété et indivision forcée** :

cent quatre-vingt-deux/dixmillièmes (182/10.000èmes)

indivis des parties communes dont le terrain

c) **en jouissance privative et partagée avec le « LOT WEST 3.2 »** :

le bloc sanitaires y attenant

COTE EAST « COMMUNAUTES »

4) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT EAST 3.1** » située au troisième étage côté EAST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

la surface proprement dite

b) **en copropriété et indivision forcée** :

deux cent soixante-trois/dixmillièmes (263/10.000èmes)

indivis des parties communes dont le terrain

5) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT EAST 3.2** » située au troisième étage côté EAST, comprenant :

- a) **en propriété privative et exclusive** :
la surface proprement dite
- b) **en copropriété et indivision forcée** :
quatre cent trente-huit/dixmillièmes (438/10.000èmes)
indivis des parties communes dont le terrain

° **AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE (+4) :**

COTE WEST « BRETAGNE »

1) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT WEST 4.1** » située au quatrième étage côté WEST, comprenant :

- a) **en propriété privative et exclusive** :
la surface proprement dite
- b) **en copropriété et indivision forcée** :
deux cent cinquante-quatre/dixmillièmes
(254/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

2) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT WEST 4.2** » située au quatrième étage côté WEST, comprenant :

- a) **en propriété privative et exclusive** :
la surface proprement dite
- b) **en copropriété et indivision forcée** :
quatre cent quatre-vingt-un/dixmillièmes
(481/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

COTE EAST « COMMUNAUTES »

3) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT EAST 4.1** » située au quatrième étage côté EAST, comprenant :

- a) **en propriété privative et exclusive** :
la surface proprement dite
- b) **en copropriété et indivision forcée** :
deux cent soixante-trois/dixmillièmes (263/10.000èmes)
indivis des parties communes dont le terrain

4) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT EAST 4.2** » située au quatrième étage côté EAST, comprenant :

- a) **en propriété privative et exclusive** : la surface proprement dite
- b) **en copropriété et indivision forcée** : quatre cent trente-huit/dixmillièmes (438/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

° AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE (+5) :

COTE WEST « BRETAGNE »

1) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT WEST 5.1** » située au cinquième étage côté WEST, comprenant :

- a) **en propriété privative et exclusive** : la surface proprement dite
- b) **en copropriété et indivision forcée** : deux cent cinq/dixmillièmes (205/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain
- c) **en jouissance privative et exclusive** : la terrasse y attenante, à charge d'entretien

2) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT WEST 5.2** » située au cinquième étage côté WEST, comprenant :

- a) **en propriété privative et exclusive** : la surface proprement dite
- b) **en copropriété et indivision forcée** : quatre cent vingt-sept/dixmillièmes (427/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain
- c) **en jouissance privative et exclusive** : la terrasse y attenante, à charge d'entretien

COTE EAST « COMMUNAUTES »

3) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT EAST 5.1** » située au cinquième étage côté EAST, comprenant :

- a) **en propriété privative et exclusive** : la surface proprement dite
- b) **en copropriété et indivision forcée** : deux cent quinze/dixmillièmes (215/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain
- c) **en jouissance privative et exclusive** : la terrasse y attenante, à charge d'entretien

4) Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT EAST 5.2** » située au cinquième étage côté EAST, comprenant :

- a) **en propriété privative et exclusive** : la surface proprement dite
- b) **en copropriété et indivision forcée** : trois cent soixante-sept/dixmillièmes (367/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain
- c) **en jouissance privative et exclusive** : la terrasse y attenante, à charge d'entretien

Identifiants parcellaires réservés pour les surfaces de bureaux/de services/locaux techniques :

LOT EAST 0.1: A 151 S P0001	LOT EAST 0.2: A 151 S P0002
LOT EAST 0.3: A 151 S P0003	LOT EAST 1.1: A 151 S P0004
LOT EAST 1.2: A 151 S P0005	LOT EAST 2.1: A 151 S P0006
LOT EAST 2.2: A 151 S P0007	LOT EAST 3.1: A 151 S P0008
LOT EAST 3.2: A 151 S P0009	LOT EAST 4.1: A 151 S P0010
LOT EAST 4.2: A 151 S P0011	LOT EAST 5.1: A 151 S P0012
LOT EAST 5.2: A 151 S P0013	LOT WEST 0.1: A 151 S P0357
LOT WEST 0.2: A 151 S P0358	LOT WEST 0.3: A 151 S P0359
LOT WEST 0.4: A 151 S P0360	LOT WEST 1.1: A 151 S P0361
LOT WEST 1.2: A 151 S P0362	LOT WEST 2.1: A 151 S P0363
LOT WEST 2.2: A 151 S P0364	LOT WEST 3.1: A 151 S P0365
LOT WEST 3.2: A 151 S P0366	LOT WEST 3.3: A 151 S P0367
LOT WEST 4.1: A 151 S P0368	LOT WEST 4.2: A 151 S P0369
LOT WEST 5.1: A 151 S P0370	LOT WEST 5.2: A 151 S P0371

LOCAUX ARCHIVES

° AU NIVEAU DU TROISIEME SOUS-SOL (-3)

COTE WEST « BRETAGNE »

1) Un **local archives** dénommé « **LOT WEST A.1** » situé au troisième sous-sol, côté WEST, comprenant :

- a) **en propriété privative et exclusive** : le local proprement dit
- b) **en copropriété et indivision forcée** : treize/dixmillièmes (13/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

2) Un **local archives** dénommé « **LOT WEST A.2** » situé au troisième sous-sol, côté WEST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

le local proprement dit

b) **en copropriété et indivision forcée** :

deux/dixmillièmes (2/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

3) Un **local archives** dénommé « **LOT WEST A.3** » situé au troisième sous-sol, côté WEST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

le local proprement dit

b) **en copropriété et indivision forcée** :

deux/dixmillièmes (2/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

4) Un **local archives** dénommé « **LOT WEST A.4** » situé au troisième sous-sol, côté WEST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

le local proprement dit

b) **en copropriété et indivision forcée** :

quatre/dixmillièmes (4/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

5) Un **local archives** dénommé « **LOT WEST A.5** » situé au troisième sous-sol, côté WEST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

le local proprement dit

b) **en copropriété et indivision forcée** :

huit/dixmillièmes (8/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

6) Un **local archives** dénommé « **LOT WEST A.6** » situé au troisième sous-sol, côté WEST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

le local proprement dit

b) **en copropriété et indivision forcée** :

un/dixmillième (1/10.000ème) indivis des parties communes dont le terrain

7) Un **local archives** dénommé « **LOT WEST A.7** » situé au troisième sous-sol, côté WEST, comprenant :

- a) **en propriété privative et exclusive** :
le local proprement dit
- b) **en copropriété et indivision forcée** :
deux/dixmillièmes (2/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

8) Un local archives dénommé « LOT WEST A.8 » situé au troisième sous-sol, côté WEST, comprenant :

- a) **en propriété privative et exclusive** :
le local proprement dit
- b) **en copropriété et indivision forcée** :
neuf/dixmillièmes (9/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

9) Un local archives dénommé « LOT WEST A.9 » situé au troisième sous-sol, côté WEST, comprenant :

- a) **en propriété privative et exclusive** :
le local proprement dit
- b) **en copropriété et indivision forcée** :
deux/dixmillièmes (2/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

COTE EAST « COMMUNAUTES »

10) Un local archives dénommé « LOT EAST A.1 » situé au troisième sous-sol, côté EAST, comprenant :

- a) **en propriété privative et exclusive** :
le local proprement dit
- b) **en copropriété et indivision forcée** :
treize/dixmillièmes (13/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

11) Un local archives dénommé « LOT EAST A.2 » situé au troisième sous-sol, côté EAST, comprenant :

- a) **en propriété privative et exclusive** :
le local proprement dit
- b) **en copropriété et indivision forcée** :
neuf/dixmillièmes (9/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

12) Un local archives dénommé « LOT EAST A.3 » situé au troisième sous-sol, côté EAST, comprenant :

- a) **en propriété privative et exclusive** :

le local proprement dit
b) **en copropriété et indivision forcée** :
trois/dixmillièmes (3/10.000èmes) indivis des parties
communes dont le terrain

13) Un local archives dénommé « LOT EAST A.4 » situé
au troisième sous-sol, côté EAST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :
le local proprement dit
b) **en copropriété et indivision forcée** :
trente et un/dixmillièmes (31/10.000èmes) indivis des
parties communes dont le terrain

° AU NIVEAU DU DEUXIEME SOUS-SOL (-2)

COTE WEST « BRETAGNE »

1) Un local archives dénommé « LOT WEST A.10 » situé
au deuxième sous-sol, côté WEST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :
le local proprement dit
b) **en copropriété et indivision forcée** :
quatre/dixmillièmes (4/10.000èmes) indivis des parties
communes dont le terrain

2) Un local archives dénommé « LOT WEST A.11 » situé
au deuxième sous-sol, côté WEST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :
le local proprement dit
b) **en copropriété et indivision forcée** :
huit/dixmillièmes (8/10.000èmes) indivis des parties
communes dont le terrain

3) Un local archives dénommé « LOT WEST A.12 » situé
au deuxième sous-sol, côté WEST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :
le local proprement dit
b) **en copropriété et indivision forcée** :
un/dixmillième (1/10.000ème) indivis des parties
communes dont le terrain

4) Un local archives dénommé « LOT WEST A.13 » situé au deuxième sous-sol, côté WEST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

deux/dixmillièmes (2/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

5) Un local archives dénommé « LOT WEST A.14 » situé au deuxième sous-sol, côté WEST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf/dixmillièmes (9/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

6) Un local archives dénommé « LOT WEST A.15 » situé au deuxième sous-sol, côté WEST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

deux/dixmillièmes (2/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

COTE EAST « COMMUNAUTES »

7) Un local archives dénommé « LOT EAST A.5 » situé au deuxième sous-sol, côté EAST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

treize/dixmillièmes (13/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

8) Un local archives dénommé « LOT EAST A.6 » situé au deuxième sous-sol, côté EAST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf/dixmillièmes (9/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

9) Un local archives dénommé « LOT EAST A.7 » situé au deuxième sous-sol, côté EAST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

trois/dixmillièmes (3/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

10) Un local archives dénommé « LOT EAST A.8 » situé au deuxième sous-sol, côté EAST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt et un/dixmillièmes (21/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

° AU NIVEAU DU PREMIER SOUS-SOL (-1)

COTE WEST « BRETAGNE »

1) Un local archives dénommé « LOT WEST A.16 » situé au premier sous-sol, côté WEST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

un/dixmillième (1/10.000ème) indivis des parties communes dont le terrain

2) Un local archives dénommé « LOT WEST A.17 » situé au premier sous-sol, côté WEST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

deux/dixmillièmes (2/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

3) Un local archives dénommé « LOT WEST A.18 » situé au premier sous-sol, côté WEST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf/dixmillièmes (9/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

COTE EAST « COMMUNAUTES »

4) Un local archives dénommé « LOT EAST A.9 » situé au premier sous-sol, côté EAST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

le local proprement dit

b) **en copropriété et indivision forcée** :

treize/dixmillièmes (13/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

5) Un local archives dénommé « LOT EAST A.10 » situé au premier sous-sol, côté EAST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

le local proprement dit

b) **en copropriété et indivision forcée** :

trois/dixmillièmes (3/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

° AU NIVEAU DU SIXIEME ETAGE (+6)

COTE WEST « BRETAGNE »

1) Un local archives dénommé « LOT WEST A.19 » situé au sixième étage, côté WEST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

le local proprement dit

b) **en copropriété et indivision forcée** :

vingt et un/dixmillièmes (21/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

2) Un local archives dénommé « LOT WEST A.20 » situé au sixième étage, côté WEST, comprenant :

a) **en propriété privative et exclusive** :

le local proprement dit

b) **en copropriété et indivision forcée** :

trente-trois/dixmillièmes (33/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

Identifiants parcellaires réservés pour les locaux archives :

LOT EAST A.1 : A 151 S P0014	LOT EAST A.2: A 151 S P0015
LOT EAST A.3 : A 151 S P0016	LOT EAST A.4: A 151 S P0017
LOT EAST A.5 : A 151 S P0018	LOT EAST A.6: A 151 S P0019
LOT EAST A.7: A 151 S P0020	LOT EAST A.8: A 151 S P0021
LOT EAST A.9: A 151 S P0022	LOT EAST A.10: A 151 S P0023
LOT WEST A.1: A 151 S P0372	LOT WEST A.2: A 151 S P0373
LOT WEST A.3 : A 151 S P0374	LOT WEST A.4: A 151 S P0375
LOT WEST A.5 : A 151 S P0376	LOT WEST A.6: A 151 S P0377
LOT WEST A.7 : A 151 S P0378	LOT WEST A.8: A 151 S P0379
LOT WEST A.9 : A 151 S P0380	LOT WEST A.10: A 151 S P0381
LOT WEST A.11: A 151 S P0382	LOT WEST A.12: A 151 S P0383
LOT WEST A.13: A 151 S P0384	LOT WEST A.14: A 151 S P0385
LOT WEST A.15: A 151 S P0386	LOT WEST A.16: A 151 S P0387
LOT WEST A.17: A 151 S P0388	LOT WEST A.18: A 151 S P0389
LOT WEST A.19: A 151 S P0390	LOT WEST A.20: A 151 S P0391

Observations

1.- En cas d'acquisition des lots **WEST-3.2** et **WEST-3.3**, situés au troisième étage, par un seul propriétaire, le bloc sanitaire hommes et bloc sanitaire dames avec leurs gaines techniques et le dégagement commun d'accès avec rangements communs (parties communes spécifiques à ces deux lots), pourront être à usage privatif et exclusif à ces deux lots.

2.- Le comparant se réserve la possibilité d'installer sur le toit de l'immeuble des **panneaux publicitaires** et enseignes lumineuses, moyennant l'obtention des autorisations administratives requises, et d'attribuer la jouissance privative et exclusive de ces panneaux ou enseignes à un lot privatif moyennant autorisation nécessaire.

3. Valeur respective des lots privatifs

Conformément à l'article 577-4, §1^{er}, du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé dont question ci-avant, établi par

le bureau d'expertises immobilière J.L. HANNESSE et ASSOCIES, prénommé.

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

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

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

Toutefois :

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

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

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

4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun

1. SOL ET SOUS-SOL

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

2. GROS MURS

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

3. MURS INTÉRIEURS SÉPARANT DES LOTS PRIVATIFS

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

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

4. MURS EXTÉRIEURS SÉPARANT LOCAUX PRIVATIFS ET LOCAUX COMMUNS

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen. Toutefois, sa reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété.

5. MURS INTÉRIEURS D'UN LOT PRIVATIF

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

6. MURS (REVÊTEMENTS ET ENDUITS)

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

7. PLAFONDS ET PLANCHERS - GROS-ŒUVRE

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

8. PLAFONDS ET PLANCHERS - REVÊTEMENTS ET ENDUITS

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

9. CHEMINÉES

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

10. TOIT

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

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

11. FAÇADES

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

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

12. ESCALIER

L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs).

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

13. CANALISATIONS - RACCORDEMENTS GÉNÉRAUX

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

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la

section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

14. ELECTRICITÉ - ANTENNES

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les monte-charges et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les rampes d'accès au garage, les aires de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles, les parties communes en général.

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

15. Locaux et parkings à usage commun

Sont également parties communes :

1.- les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers; en sous-sol, les rampes d'accès au garage, les aires de manœuvre dans le garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, et autres locaux techniques, la cabine du transformateur du courant électrique et les tuyauteries communes de distribution. Il est établi que ce ou ces locaux doivent conserver leur affectation.

2.- les emplacements de parking suivants, situés au premier sous-sol :

a) Les trois emplacements de parkings numérotés 3 à 5 côté West, sont affectés exclusivement aux parages de véhicules deux roues (vélos/motos)

b) Les six emplacements de parkings numérotés 8 à 13, coté West, sont aménagés :

- en deux douches communes (Hommes & Dames) avec casiers y attenants.

- ainsi qu'en un car-wash manuel ;

c) Les trois emplacements de parkings numérotés 17 à 19, coté West, sont aménagés en un local technique commun;

d) Les trois emplacements de parkings numérotés 23 à 25, coté West, sont aménagés en un local comprenant un groupe électrogène ;

e) les cinq emplacements de parkings numérotés 14 à 16, côté West, et 3 et 4, côté East, sont communs. **Sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires, il est strictement interdit d'y stationner.**

16. TERRASSES

Les terrasses ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape isolante, béton des hourdis, garde-corps et balustrades) étant des éléments de la façade, sont communs à l'exception des revêtements (carrelages...) qui constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a la jouissance. Toutefois, les frais de renouvellement de ces revêtements nécessités par des travaux aux éléments communs, incombent à l'association des copropriétaires. Les travaux devront être effectués sous la surveillance du syndic. Par contre, ces travaux seront à charge du lot privatif concerné, si le copropriétaire n'entretient pas les revêtements des terrasses en bon père de famille. Ce renouvellement devra être exécuté avec des matériaux, au moins, de qualité similaire à l'ancien revêtement au choix du copropriétaire concerné dans le respect de l'harmonie de l'immeuble.

17. Jardin intérieur (patio)

Le jardin au centre de l'immeuble (patio) est commun.

Toutefois, afin de garantir le bon ordre et le bon état du patio, il sera inaccessible, sous réserve de l'autorisation expresse du syndic, et de ce qui est dit ci-après.

Les propriétaires des lots **WEST 0.4** et **EAST 0.3**, locaux techniques situés au rez-de-chaussée, disposeront de la jouissance privative et exclusive quant à l'accès via le patio vers leurs lots respectifs, ainsi que de la jouissance privative et exclusive de la terrasse attenante à leur lot.

18. ASCENSEURS ET MONTE-CHARGES

Les ascenseurs et les monte-charges sont des éléments communs.

Le terme « ascenseur » ou « monte-charge » doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le

mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

19. CHAUFFAGE CENTRAL

Les quatre chaudières servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes sont des éléments communs.

Les canalisations, les radiateurs, les ventilo-convecteurs, cassettes d'air conditionnée, etc. à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

20. PRÉSUMPTION

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

21. PARTIES PRIVATIVES

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

22. MURS DE CLÔTURE

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

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

23. FENÊTRES

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

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

24. PORTES PALIÈRES

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

25. TENTES SOLAIRES

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

5. Modifications éventuelles à l'acte de base

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif, le droit:

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

2- de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privatifs.

3- de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.

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

5- de transformer des emplacements de parking en garages fermés.

6- Modifier toute partie privative en partie commune et inversement si nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de l'immeuble.

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

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble le justifierait selon le comparant, ce dernier pourra à tout moment, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles tant aux parties privatives qu'aux parties communes, à condition

que celles-ci ne modifient pas la valeur respective des lots privatifs.

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des quotes-parts dans les parties communes, ni la quote-part des parties communes afférente aux lots privatifs déjà cédés par le comparant. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des lots privatifs.

Le comparant est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservé en vertu des dispositions reprises ci avant.

Toutefois, si l'intervention des autres propriétaires d'un lot privatif dans l'ensemble immobilier était nécessaire, ceux-ci devront apporter gracieusement et à première demande leur concours à ces actes.

Le syndic pourra également valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au comparant de les représenter à la signature de ces actes ; ce mandat ne devra pas être confirmé dans l'acte de cession.

Un propriétaire pourra demander certaines modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit au comparant et, après la cession par celle-ci du dernier lot privatif, au syndic. Elles ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la construction, au bon voisinage, à la valeur respective des lots et si l'état d'avancement des travaux le permet.

Les travaux ci-dessus désignés nécessitent un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation du comparant et de l'architecte du bâtiment jusqu'à la cession par le comparant du dernier lot privatif et ensuite à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue ou des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés si ces travaux impliquent une modification de la destination du bien, le tout sous réserve des autorisations des autorités urbanistiques, si celles-ci sont prévues par la législation.

L'assemblée générale pourra en outre décider de faire superviser ces travaux par un architecte. De manière générale, les honoraires éventuels de l'architecte afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers et les frais éventuels de modification des statuts seront supportés par la propriétaire de la partie privative concernée.

Mandat.

Le comparant est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservé en vertu des dispositions reprises ci-avant ainsi que pour la signature de tout bail emphytéotique éventuel au profit d'une intercommunale quant à une cabine à Haute Tension.

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

TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE
--

CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1. - Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

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

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

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

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

Article 2. - Destination des lots privatifs

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

Les surfaces de bureaux, sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de bureaux.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale, médicale, paramédicale ou d'une activité professionnelle dans le secteur des services est autorisé.

L'utilisation d'un lot privatif de bureaux comme business-center ou espace de co-working est par ailleurs autorisé.

L'installation, sous la seule responsabilité du propriétaire du **LOT EAST-0.2**, d'un restaurant dans ce lot privatif est autorisée, sous réserve de l'obtention préalable par le propriétaire dudit lot de toutes les autorisations nécessaires et l'instauration de mesures limitant les éventuelles nuisances pour les autres occupants de l'immeuble.

Article 3. - Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

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

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

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

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

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

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

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

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

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

b) Accès au toit

Sous réserve de ce qui est stipulé au sujet du placement de panneaux publicitaires, dont question ci-

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

c) Distribution intérieure des locaux

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

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

d) Travaux dans les lots privatifs

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

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

e) Installations particulières

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

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

g) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer

par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

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

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais;

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

c) Terrasses

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

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de transformer ni le droit de couvrir cette terrasse.

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

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations.

d) Jardins à usage privatif

Concernant la jouissance exclusive et perpétuelle de la partie de terrasse attenante aux locaux techniques **WEST 0.4**

et **EAST 0.3** , attribuée aux propriétaires de ces lots, dont question ci-avant, il est interdit aux bénéficiaires d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations. L'usage d'un barbecue est interdit, ainsi que les feux de bois, sauf autorisation expresse du syndic.

Il est expressément précisé que :

1° l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires;

2° l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires;

3° le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

e) Publicité

Sous réserve de ce qui est stipulé au sujet du placement de panneaux publicitaires, dont question ci-avant, il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

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

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

f) Location

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Locaux archives

Les « locaux archives » peuvent être cédés à des personnes n'étant propriétaire d'aucun autre lot privatif dans l'immeuble. De même, les « locaux archives » peuvent être loués à des locataires qui ne louent aucun autre lot privatif dans l'immeuble.

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

Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire son « local archives », par acte soumis à la transcription.

h) Emplacements de parking

Les emplacements de parking peuvent être cédés à des personnes n'étant propriétaire d'aucun autre lot privatif dans l'immeuble. De même, les emplacements de parking

peuvent être loués à des locataires qui ne louent aucun autre lot privatif dans l'immeuble.

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

Sont interdits dans les deux rampes d'accès vers le garage et les aires de manœuvres, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des emplacements de parkings doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires ; Il est interdit de stationner dans les entrées carrossables et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

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

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, hormis ce qui est stipulé à la clause « Modifications éventuelles de l'acte de base », ci-avant.

En outre, s'il le souhaite et sauf contre-indication technique ou sécuritaire, il sera permis au propriétaire des emplacements situés au fond du garage de cloisonner ceux-ci en ce compris l'espace de manœuvre les séparant et permettant d'y accéder dont il aurait dès lors la jouissance privative, et ce afin de créer un espace de stockage et/ou de parking privatif avec porte de garage privée.

Ce cloisonnement ne pourra générer aucune nuisance quelconque aux autres occupants de l'immeuble. Une telle modification n'entraînera aucune modification quant aux charges liées auxdits emplacements. L'utilisation des espaces communs tels qu'escaliers, ascenseurs et monte-charges, devant être en tous temps maintenue.

i) Car-Wash manuel

Le lavage des véhicules est uniquement autorisé dans le car-wash manuel commun au premier sous-sol.

L'association des copropriétaires ne pourra en aucun cas être tenue responsable des dégâts liés au lavage, occasionnés aux véhicules.

j) Animaux

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

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

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

Article 5. - Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

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

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

Article 6. - Transformations

a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire

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

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un

architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

b) Modifications des parties privatives

Le propriétaire d'un lot privatif a le droit de le diviser en plusieurs lots privatifs, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes parts dans les parties communes.

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

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

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

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

CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7. - Généralités

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

Article 8. - Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire;
- autres réparations ou travaux.

Article 9. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

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

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

Article 10. - Autres réparations ou travaux

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

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 11. - Servitudes relatives aux travaux

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Article 12. - Nettoyage

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

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

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des « locaux archives », locaux à poubelles.

Article 13. - Jardin intérieur (patio)

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

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

Les propriétaires des locaux **WEST 0.4** et **EAST 0.3** ayant la jouissance exclusive du patio concernant l'accès à leur lot et la jouissance exclusive de la partie de terrasse attenante à leur lot respectif doivent rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de patio proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à la totalité des parties de patio affectés en jouissance privative.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement la partie de patio et la partie de terrasse dont il a la jouissance.

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

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

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes;

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour

chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme **charges communes générales** :

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

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

Sont considérées comme **charges communes particulières** :

- les dépenses relatives à la réception et aux réceptionnistes de l'immeuble côté EAST « Communautés », qui seront supportées par tous les copropriétaires ayant directement ou indirectement accès à cette réception par l'entrée côté EAST et ce au prorata des quotités qu'ils détiennent dans les parties communes.

Premières charges communes

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

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

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Article 15. - Chauffage

Les lots privatifs sont raccordés à quatre chaudières centrales (deux chaudières pour le côté West « Bretagne » et deux chaudières pour le côté East « Communautés »).

Le complexe comporte deux compteurs de gaz : l'un dans le local gaz au premier sous-sol, côté West, et l'autre dans le local gaz au premier sous-sol, côté East.

Les frais résultant du chauffage sont supportés par chaque copropriétaire sur base des éventuels relevés de calorimètres et/ou compteurs de passage installés, ou, à défaut, au prorata de leurs quotités dans les parties communes.

Article 16. - Eau

Le complexe comporte deux compteurs d'eau : l'un dans le local gaz au premier sous-sol, côté West, et l'autre dans le local gaz au premier sous-sol, côté East.

Certains lots peuvent, ou doivent, en cas d'activité engendrant une consommation importante, être pourvus de compteurs particuliers enregistrant la quantité d'eau consommée par leurs occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier alinéa relève de deux compteurs d'eaux généraux.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Les besoins en eau chaude sanitaire :

- des douches communes situées au premier sous-sol sont assurés par deux ballons électriques d'eau chaude de 1000 litres.
- (de la cuisine) du lot EAST 0.2 sont assurés par un ballon électrique d'eau chaude de 500 litres ;
- des espaces de bureaux sont assurés par des ballons électriques. Chaque kitchenette est équipée d'un ballon électrique d'eau chaude de 10 litres.

Article 17. - Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes et « locaux archives » et emplacements de parking, et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs et monte-charges. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur de passage enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants, et situé dans les locaux « TGBT » (tableau général basse tension) situés au premier sous-sol. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

A défaut de compteur individuel officiel dans un lot privatif, un compteur de passage pourra être installé aux frais du copropriétaire concerné. A défaut, les consommations communes à plusieurs lots privatifs seront partagées entre ces lots au prorata de leurs quotités dans les parties communes.

Article 18. - Impôts

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

En cas de nouvelles charges environnementales (ou taxes, amendes, indemnités, etc.) frappant l'ensemble de l'immeuble ou certains des lots privatifs en raison de leur appartenance à l'ensemble de l'immeuble, telle par exemple

les futures taxes relatives à la présence excédentaire de parkings dans l'immeuble par rapport aux nouvelles normes du type de celles prévues par le COBRACE, ces charges seront payées par l'ensemble des copropriétaires au prorata de leurs quotités dans les parties communes. Si un copropriétaire fait en particulier l'objet d'une telle taxation, il pourra en demander le remboursement à la copropriété.

Article 19. - Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire

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

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

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

Article 20. - Recettes au profit des parties communes

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

Article 21. - Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

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

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

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

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

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

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

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

Article 22. - Cession d'un lot

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

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

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

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

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

b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

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

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

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

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

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

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le

syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

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

c) Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4°; il supporte les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

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

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

On entend par «fonds de roulement», la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie;

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

On entend par «fonds de réserve», la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le

renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture;

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

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

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

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

d) Arriérés de charges

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

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

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

Article 23. - Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de

quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamé par le syndic; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

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

Article 24. - Fonds de réserve

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

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

Article 25. - Paiement des charges communes

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

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

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

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

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de décembre 2015, soit 101,48 points (base 2013).

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

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

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

Article 26. - Recouvrement des charges communes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 27. - Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

Cette comptabilité doit refléter notamment les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

CHAPITRE V - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

SECTION 1 - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Article 28. - Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise - Election de domicile

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES WOLUWE HEIGHTS** ».

Elle a son siège dans le complexe immobilier sis à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, avenue des Communautés, 110. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 29. - Personnalité juridique - Composition

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

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

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité

juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 30. - Dissolution - Liquidation

a) Dissolution

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

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

b) Liquidation

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

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription à la conservation des hypothèques de l'acte de clôture de la liquidation.

Article 31. - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

En conséquence, elle ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant des parties communes.

Article 32. - Objet

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

Article 33. - Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, §5, du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

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

si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 34. - Actions en justice - Frais

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

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

SECTION 2 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

Article 35. - Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la nomination d'un commissaire aux comptes,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

Article 36. - Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est

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

Article 37. - Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux. Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix.

Article 38. - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient **la première quinzaine du mois d'avril** à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 39. - Convocations

a) Principes

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

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

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

c) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement

faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

d) Syndic et syndic provisoire

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

e) Consultation

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

Article 40. - Ordre du jour

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

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-6 § 3 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

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

La première assemblée sera convoquée par le comparant ou par le syndic désigné par lui dès que les éléments privatifs auxquels sont attachés au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble auront fait l'objet d'une entrée en jouissance. Toutefois, cette

assemblée devra se tenir à la première demande d'un copropriétaire.

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

Article 41. - Constitution de l'assemblée

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

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, soient défaillants ou abstentionnistes.

Article 42. - Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins [deux] assesseurs qui forment le bureau. Le président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 577-6, §10, alinéa 2, du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

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

Article 43. -Délibérations

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de

mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 577-6, §7, du Code civil.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des trois-quarts** des voix présentes ou représentées :

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

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

c) de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour

mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

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

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

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la **majorité des quatre-cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

d) Considérations pratiques

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

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

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'**abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

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

e) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux - Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

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

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires

Article 44. - Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, §3, du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

b) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2, §7, du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire;
- le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à

l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, §4, du Code civil.

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

Article 45. - Opposabilité - Information

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

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

1. en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

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

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits

personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

CHAPITRE VI - NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 46. - Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

Article 47. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

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

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

Article 48. - Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble côté East « Communautés », et à l'entrée de l'immeuble côté West « Bretagne ».

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa

dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

Article 49. - Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 50. - Pouvoirs

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale;

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Règlement d'ordre intérieur;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1°, d) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des

conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre des actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Si la copropriété comportait de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11 § 5 alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseurs - monte-charges - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par le syndic.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Article 51. - Rémunération

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

Article 52. - Démission - Fin de sa mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration du trimestre civil en cours.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date

de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE VII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 53. - Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est exclusivement composé de minimum trois copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci;
- d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE VIII - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE

Article 54. - Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrits pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont

ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés. A défaut d'accord de ces derniers, le syndic transige avec l'assureur sous sa responsabilité.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

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

Article 55. - Types d'assurances

I. - Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :

1° **Assurance contre l'incendie et les périls connexes.**

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le

chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° **Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur.**

3° **Assurance du personnel salarié**

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° **Assurance-responsabilité civile du syndic**

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

5° **Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes**

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

6° **Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété**

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

II. - D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 56. - Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance-incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance-incendie.

Article 57. - Assurances individuelles complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.
2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.
3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 58. - Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 59. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

«L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au

propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier».

Article 60. - Franchises

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

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

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

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

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

Article 61. - Sinistres - Procédures et indemnités

1. - Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.

2. - Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3. - En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par

le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes; une copie doit en être remise au syndic.

4. - Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5. - Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6. - Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7. - Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 62. - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

1. - Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins.

La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;
- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.

2. - La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3. - La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4. - La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5. - Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6. - Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit

de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7. - La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires concernés par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

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

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

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

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

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la

partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers-expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé dans les quatre mois de la date de leur rapport définitif.

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 63. - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 64. - Langues

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

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

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

TITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
--

Article 1. - Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 2. - Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 3. - Opposabilité

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

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

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

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

Article 4. - Règlement de tous différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 5. - Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins ;

- lorsque le sol n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Article 6. - Terrasses

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;

- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, et caetera ...

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

- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 7. - Douches communes

Les douches communes du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y laisser tout effet personnel ou produit d'hygiène, à moins d'utiliser les casiers prévus à cet effet ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, et caetera

Article 8. - Car-wash manuel

Le car-wash manuel du bâtiment doit être maintenu dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y garer tout véhicule, sauf durant le temps nécessaire pour le nettoyer ;
- d'y remiser des meubles ou autres encombrants.

Article 9. - Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants veilleront à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils veilleront aussi à l'entretien régulier des joints au pourtour des éviers, éventuelles baignoires ou bacs de douche, et vérifieront l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils répareront les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs et monte-charges mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.

c) Locaux vide-ordures

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage ou meubles.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I. - Acte de base

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

I. *Description de l'ensemble immobilier*

II. *Origine de propriété trentenaire*

III. *Mise sous le régime de la copropriété forcée*

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

1. Généralités

2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

3. Valeur respective des lots privatifs

4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun

1. Sol et sous-sol

2. Gros murs

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

6. Murs (revêtements et enduits)

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

9. Cheminées

10. Toit

11. Façades

- 12. Escalier
 - 13. Canalisations - Raccordements généraux
 - 14. Électricité - Antennes
 - 15. Locaux et parkings à usage commun
 - 16. terrasses
 - 17. Jardin intérieur (patio)
 - 18. Ascenseurs et monte-charges
 - 19. Chauffage central
 - 20. Présomption
 - 21. Parties privatives
 - 22. Murs de clôture
 - 23. Fenêtres
 - 24. Portes palières
 - 25. Tentes solaires
5. Modifications éventuelles à l'acte de base

TITRE II. - Règlement de copropriété

CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL

Article 1. - Définition et portée

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

Article 2. - Destination des lots privatifs

Article 3. - Jouissance des parties privatives

a) Principes

b) Accès au toit

c) Distribution intérieure des locaux

d) Travaux dans les lots privatifs

e) Installations particulières

f) Emménagements - Déménagements

g) Inaction d'un copropriétaire

Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

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

c) terrasses

d) Jardins à usage privatif

e) Publicité

f) Location

g) Locaux Archives

h) Emplacements de parking

i) Car-wash manuel

j) Animaux

Article 5. - Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Article 6. - Transformations

a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire

b) Modifications des parties privatives

CHAPITRE III. - TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7. - Généralités

Article 8. - Genre de réparations et travaux

Article 9. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

Article 10. - Autres réparations ou travaux

Article 11. - Servitudes relatives aux travaux

Article 12. - Nettoyage

Article 13. - Jardin intérieur (patio)

CHAPITRE IV. - CHARGES COMMUNES

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

Article 15. - Chauffage

Article 16. - Eau

Article 17. - Électricité

Article 18. - Impôts

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

Article 20. - Recettes au profit des parties communes

Article 21. - Modification de la répartition des charges

Article 22. - Cession d'un lot

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

b) Obligations du notaire

c) Obligation à la dette

d) Arriérés de charges

Article 23. - Fonds de roulement

Article 24. - Fonds de réserve

Article 25. - Paiement des charges communes

Article 26. - Recouvrement des charges communes

Article 27. - Comptes annuels du syndic

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

SECTION 1. - Association des copropriétaires

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

Article 29. - Personnalité juridique - Composition

Article 30. - Dissolution - Liquidation

a) Dissolution
b) Liquidation
Article 31. - Patrimoine de l'association des copropriétaires
Article 32. - Objet
Article 33. - Solidarité divisée des copropriétaires
Article 34. - Actions en justice - Frais
SECTION 2. - *Assemblées générales de tous les copropriétaires*
Article 35. - Pouvoirs
Article 36. - Composition
Article 37. - Procurations
Article 38. - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire
Article 39. - Convocations
a) Principes
b) Délais
c) Adresse de convocation
d) Syndic et syndic provisoire
e) Consultation
Article 40. - Ordre du jour
Article 41. - Constitution de l'assemblée
Article 42. - Présidence - Bureau - Feuille de présence
Article 43. - Délibérations
a) Droit de vote
b) Quorum de présence - Deuxième assemblée
c) Règles de majorité
d) Considérations pratiques
e) Vote par écrit
f) Procès-verbaux - Consultation
Article 44. - Actions en justice
a) Par l'association des copropriétaires
b) Par un copropriétaire
c) Par un occupant
Article 45. - Opposabilité - Information.
CHAPITRE VI. - NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC
Article 46. - Nomination
Article 47. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire
Article 48. - Publicité
Article 49. - Responsabilité - Délégation
Article 50. - Pouvoirs
Article 51. - Rémunération
Article 52. - Démission - Fin de sa mission
CHAPITRE VII. - CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 53. - Conseil de copropriété

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

Article 54 - Généralités

Article 55. - Types d'assurances

Article 56. - Biens et capitaux à assurer

Article 57. - Assurances individuelles complémentaires

Article 58. - Primes et surprimes

Article 59. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

Article 60. - Franchises

Article 61. - Sinistres - Procédures et indemnités

Article 62. - Destruction et reconstruction de l'immeuble -
Fin de l'indivision

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS GENERALES

Article 63. - Renvoi au Code civil

Article 64. - Langues

TITRE III. - Règlement d'ordre intérieur

Article 1. - Définition

Article 2. - Modifications

Article 3. - Opposabilité

Article 4. - Règlement des différends

Article 5. - Tranquillité

Article 6. - Terrasses

Article 7. - Douches communes

Article 8.- Car-wash manuel

Article 9.- Conseils et recommandations

a) Sanitaires

b) Instructions en cas d'incendie

c) Locaux vide-ordures

d) Fermeture des portes de l'immeuble

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au Cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à un euro six cents (1,60 €) hors TVA pour un/dixmillième.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ci-dessus indiqué.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie l'exactitude de la dénomination, de la forme, du siège social, de la date de constitution et du numéro d'entreprise des parties au vu des pièces requises par la loi.

Conformément à l'article 12 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms et domicile des ou du mandataire(s) et représentant(s) de société au vu de leur carte d'identité.

DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion des emplacements de parkings situés aux sous-sols et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'espaces de bureaux et de services, de locaux techniques et archives, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

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

PROJET

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 15 janvier 2016 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et

partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire.

Relation de l'enregistrement

Statut: *signature confirmée par christophe.y.dumont*

Dépôt: *PAPIER*.

Enregistré au BUREAU DE L'ENREGISTREMENT BRUXELLES 5 (AA) le vingt et un mars deux mille seize

Rôles: cent quarante-quatre (144) Renvois: zéro (0)

Registre ASSP (6) Livre 000 Page 100 Case 01515

Reçu pour droits d'enregistrement: cent euros zéro cent (€ 100,00)

Le receveur

Signature

Motivation

Annexe à acte de Jean-Frédéric VIGNERON & Laurent VIGNERON-Notaires associés à Wavre du 11/03/2016, Répertoire 2016/4419

- Annexe(s) (art. 158 W. Reg.) (Droit fixe spécifique) (Non régionalisé)
 - Droits: € 100,00



Service Public
Fédéral
FINANCES

**Administration Générale de la Documentation Patrimoniale
Administration de la Sécurité Juridique**

Relation de l'enregistrement

Statut: *signature confirmée par christophe.y.dumont*

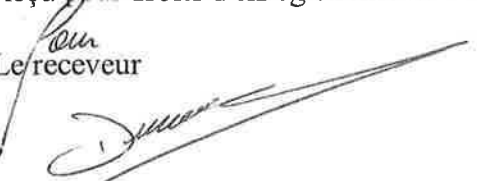
Dépôt: *PAPIER*

Enregistré au BUREAU DE L'ENREGISTREMENT BRUXELLES 5 (AA) le vingt et un mars deux mille seize

Rôles: cent sept (107) Renvois: zéro (0)

Registre ACP (5) Livre 000 Page 000 Case 04635

Reçu pour droits d'enregistrement: cinquante euros zéro cent (€ 50,00)


Le receveur

Signature

Motivation

Acte de Jean-Frédéric VIGNERON & Laurent VIGNERON-Notaires associés à Wavre du 11/03/2016, Répertoire 2016/4419

- Actes et écrits non prévus par le droit proportionnel ou fixe spécifique (art. 11,2e al C. Enr.) (Non régionalisé)
 - Droits: € 50,00

Acte documentaire [n° documentation: -]

Copie conforme