

Répertoire n° 28613
Date : le 13/10/2016
Mod.et coord. statuts
Transcr. BXL.2
Enregistrement BXL 2

ANNEXE (S) : 1

<p style="text-align: center;">ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « LE VERT CLOS » ayant son siège à Watermael-Boitsfort, avenue Emile Van Becelaere, 19-21 Numéro Banque Carrefour des Entreprises 0829797683</p>

statuts originares transcrits au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 12 mai 1976 volume 7786 numéro 1.

**ADAPTATION DES STATUTS SANS CESSION
OU CONSTITUTION DE DROIT REEL IMMOBILIER**

L'an deux mille seize.

Le treize octobre.

A Saint-Josse-ten-Noode, en l'étude.

Devant Nous, Maître **Pierre VAN den EYNDE**, notaire associé, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « Van den Eynde, Notaires associés », ayant son siège à Saint-Josse-ten-Noode (numéro d'entreprise 0841.984.150 RPM Bruxelles).

A COMPARU :

L'association des copropriétaires « **LE VERT CLOS** » ayant son siège à Watermael-Boitsfort, avenue Emile Van Becelaere, 17-21, dont l'acte de base et le règlement de copropriété ont été reçu par le notaire Michel Gernaij, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode, le 27 avril 1976, transcrits au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 12 mai 1976, volume 7786, numéro 1, comprenant aussi la mise sous copropriété forcée des Villas 1 et 3, suivi d'un acte de base modificatif reçu par le notaire Michel Gernaij, prénommé, le 22 septembre 1976 transcrit au

deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 6 octobre suivant volume 7853 numéro 3, suivi d'un acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Michel Gernaij, prénommé, le 4 octobre 1977, dûment transcrit audit bureau des hypothèques à Bruxelles, pour les Villas 4 et 5, suivi d'un acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Michel Gernaij, prénommé, le 13 septembre 1979, dûment transcrit audit bureau des hypothèques à Bruxelles, pour la Villa 2 et enfin suivi d'un acte de base modificatif pour les Villas 4 et 5, reçu par le notaire Michel Gernaij, prénommé, le 13 septembre 1979, dûment transcrit audit bureau des hypothèques à Bruxelles.

Ici représentée par la SCRL GESTIMASS, ayant son siège social à 1160 Bruxelles, avenue Edmond Van Nieuwenhuyse, 6, boîte 13, numéro d'entreprise 0429.208.964 RPM Bruxelles nommée en qualité de syndic aux termes de l'assemblée générale tenue le 18 novembre 2015 dont un extrait restera ci-annexé, elle-même ici représentée par :
né à domicile à
en exécution de vote à l'unanimité de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 17 février 2016 dont le procès-verbal restera ci-annexé.

- ci-après dénommée "le comparant".

TITRE I.- EXPOSE PREALABLE

Le comparant, qualitate qua, nous déclare que :

1° Par suite des actes dont question ci-avant, le complexe immobilier ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.

COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT.

Un complexe immobilier comprenant cinq villas cadastré selon acte de base originaire section E numéros 57/F4, 57/P4, 57/Q4 et 57/R4 pour une contenance de cinquante ares septante centiares et section E numéros 57/U/4, 57/T/7 et 57/U/7 pour une contenance totale de vingt-quatre ares dix centiares et selon extrait cadastral datant de moins d'un an section E, numéro 57H11P0000, pour une contenance de septante-quatre ares quatre-vingts centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE

Il résulte dudit acte de base du 27 avril 1976 que :

- La société anonyme ayant son siège social à Bruxelles,

était propriétaire du terrain depuis plus de trente ans à compter des présentes.

2° Il convient de se référer aux dispositions reprises auxdits actes de base notamment pour ce qui concerne l'origine de propriété complémentaire, la description des lots privatifs et des parties communes, les quotités indivises rattachées à chaque lot privatif et les servitudes, dans la mesure où celles-ci ne sont pas contraires aux dispositions résultant des présentes.

3° Il convient de constater que cet acte prévoit que :
« la délimitation, au niveau du sol, des surfaces réservées à chacun des cinq bâtiments; cette surface est approximativement la suivante : -pour le bâtiment 1 trois cent soixante mètres carrés... » que cette superficie est identique pour les quatre autres bâtiments. L'acte de base utilise indifféremment les mots « bâtiment » ou « villa ». Cette délimitation n'est pas certaine puisque ledit acte prévoit des possibilités d'empiètements sur ces surfaces.
Le vendeur s'était réservé le droit de modifier ultérieurement et unilatéralement la construction des bâtiments 4,5 et 2. L'assemblée constate qu'il en résulte que la division du sol en propriété par Villa était impossible et que le terrain appartient dès lors toujours en indivision forcée à l'ensemble des copropriétaires du complexe immobilier.

4° Il convient, par ailleurs, de préciser que dans son arrêt du 3 juin 2004, la Cour de Cassation s'est prononcée de manière négative sur la question de savoir si un immeuble appartenant à un groupe d'immeubles peut constituer une association de copropriétaires distincte dotée de la personnalité juridique. L'assemblée constate, par ailleurs, que chaque Villa dispose de vingt pour cent dans le solde du terrain du complexe immobilier, le surplus du terrain est divisé en cinq parts identiques. Qu'en conséquence, chaque Villa dispose d'une quotité terrain identique soit un/cinquième en indivision forcée de l'ensemble du terrain.

5° Que la loi ne crée pas automatiquement des associations partielles, celles-ci résultant d'une décision de l'association de tous les copropriétaires. Qu'à ce jour cette assemblée de copropriétaires n'a jamais créé une association principale et des associations partielles. Qu'en conséquence, le terrain et toutes les constructions constituent actuellement une seule copropriété représentant cinq mille/cinq millièmes, chaque lot privatif conservant les mêmes quotes parts mais dans l'ensemble du Vert Clos et non plus dans la Villa dont il fait partie.

En conséquence, l'assemblée générale des copropriétaires requiert le notaire soussigné d'acter qu'il n'y a actuellement qu'une seule association des copropriétaires disposant de la personnalité juridique.

Toutefois, ceci n'exclut nullement la création pour chaque villa, d'une association partielle ne disposant pas de la personnalité juridique. Cette décision est prise à la majorité des trois quart des voix des propriétaires présents ou représentés.

6° Que les parties communes qui comprennent l'intégralité du terrain, et privatives sont décrites comme suit dans lesdits actes.

I.- VILLA 1

Il résulte dudit acte daté du 27 avril 1976 que les parties communes et privatives ainsi que les quotes-parts sont fixées comme suit :

« BATIMENT 1

Section I : Description

Article 4 (A) Description générale

La villa se présente comme un immeuble à appartements multiples, composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un étage sous toiture; cette villa est à considérer "entre mitoyens"- par rapport, d'une part, à la propriété voisine, à la limite de laquelle elle se trouve et par rapport, d'autre part, au Bâtiment 3.

L'ensemble est à usage résidentiel.

L'immeuble est desservi par une cage d'escaliers située approximativement au milieu de la villa et à mi-profondeur de celle-ci et une trémie avec un ascenseur. Ces communications verticales existent depuis le niveau du sous-sol jusqu'à celui de l'étage sous toit et ne seront plus citées dans la description ultérieure : ce sont d'office des parties communes sur toute la hauteur du bien/ en ce compris la machinerie d'ascenseur située au niveau de l'étage sous toit niveau supérieur (et qui n'est donc pas desservi par l'appareil lui-même)

(B) Description détaillée

Les descriptions sont données dos à l'avenue Van Becelaere et face à l'immeuble.

SOUS-SOL

a) Parties communes

Au bord inférieur gauche de l'immeuble, accolée au mitoyen du bâtiment 3, une cave compteurs au fond, derrière le - bloc ascenseur et cage d'escaliers, un local compteurs et, le jouxtant, la chaufferie des bâtiments 1 et 3; accolé au bloc de la cage d'escalier et de l'ascenseur, à gauche et avec une issue donnant sur l'emplacement de parcage numéro

50, le local des poubelles; pour rappel : la cage d'escaliers et la trémie d'ascenseur avec un hall qui les dessert et qui est lui-même en communication avec l'aire de circulation des voitures par un sas.

Outre l'aire de circulation des voitures, à citer pour mémoire : diverses gaines et aéras, outre le dégagement desservant les caves privatives et donnant également accès, à la chaufferie et à la cave de compteurs qui donne sur celle-ci, un second accès étant d'ailleurs prévu entre la cave compteurs et le hall précédant la cage d'escaliers et l'ascenseur.

L'accès pour les voitures se fait par un passage communiquant avec le bâtiment 3; au-delà de la cave compteurs citée plus haut, à gauche.

Remarque

La proximité de la sortie du local poubelles par rapport à l'emplacement de parcage 50 implique que toute précaution soit prise par le titulaire de cet emplacement pour ne pas gêner ou empêcher la sortie ou la rentrée des poubelles; dans la mesure indispensable à cet accès, cet emplacement de parcage est frappé d'une servitude de passage au profit des parties communes du bâtiment.

b) Parties privatives

Caves

Au fond, et à gauche de l'immeuble, donnant sur un dégagement, les caves privatives numérotées de 1 à 8 (de gauche à droite, la première jouxtant le bâtiment 3 et la huitième la chaufferie).

Emplacements de parcage

Accolés au dégagement des caves, les emplacements de parcage 48-49 et 50 (de gauche à droite, le premier jouxtant le bâtiment 3 et le troisième le local poubelles et la cave compteurs).

Au fond, à droite de l'immeuble, les emplacements de parcage 53-54-55 (de gauche à droite, le premier jouxtant la chaufferie et le troisième le mitoyen vers le numéro 17 de la même avenue).

Vers l'avant de l'immeuble, face aux emplacements 54 et 55, les emplacements 57 et 56, accolés, le 56 jouxtant le mitoyen du numéro 17 de la même avenue.

A l'avant de l'immeuble, en « excroissance » par rapport au périmètre global de construction : les emplacements 51 et 52 (de gauche à droite), tous deux situés dans le

prolongement, au-delà d'une aire de circulation, du bloc des cages d'escalier et trémie d'ascenseur.
REZ-DE-CHAUSSEE.

a) Parties communes:

Le porche d'entrée, situé au milieu de la façade, donnant accès à un sas qui mène lui-même au dégagement vers la cage d'escalier et l'ascenseur; le sas n'occupe que la moitié de la largeur disponible, l'autre moitié étant occupée par un local "consigne"; en communication avec le hall commun, dans le fond de celui-ci, un local commun avec diverses gaines, et vide-ordures.

b) Parties privatives:

1. L'appartement du type A

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à gauche, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à droite, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès aux deux chambres, avec terrasse, situées à l'arrière, ainsi qu'une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de douche, tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de bains.

2. L'appartement du type B

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte: un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à droite, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à gauche; s'ouvre l'accès au vestiaire lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, située à l'arrière, ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de bains tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de douches.

PREMIER ETAGE

a) Parties communes

Pour mémoire : cage d'escaliers, palier et ascenseur.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type C

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte: un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à gauche, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à droite, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, situées à l'arrière ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de douches tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de bains.

2. L'appartement du type D

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à droite, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à gauche, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, situées à l'arrière ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de bains tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de douches.

3. Le flat E

Situé au milieu de l'immeuble, à l'avant, entre les appartements C et D, ce flat comporte : un hall en communication directe avec le palier commun; dans un coin du hall se trouvent le vestiaire et, de l'autre côté, l'accès à une toilette, tandis que dans le fond du hall s'ouvre la communication avec la salle de séjour, elle-même précédée d'une terrasse; dans le couloir qui, au-delà de la porte de communication avec le hall, donne sur la salle de séjour proprement dite, s'ouvre la porte de la cuisine qui

forme un bloc complètement séparé de la salle de séjour; une partie de la salle de séjour, vers l'arrière, est prévue à usage de chambre, avec accès, dans le fond du flat à une salle de bains.

DEUXIEME ETAGE ET ETAGE SOUS TOIT (DUPLEX)

a) Parties communes. Première partie, niveau inférieur
Pour mémoire : cage d'escaliers, palier et ascenseur.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type F

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte:

- au niveau du second étage : un hall d'entrée en communication avec le palier commun; sur ce hall s'ouvre, à gauche, l'accès au living, lui-même précédé d'une terrasse; au centre, l'accès à un escalier menant vers l'étage supérieur, le vestiaire jouxtant cet escalier et en communication lui-même avec une toilette; au fond du vestiaire s'ouvre l'accès à la cuisine en façade arrière et avec terrasse; à droite, dans ce même hall, s'ouvre l'accès à la salle à manger située en façade arrière, avec terrasse, cette salle à manger étant elle-même en communication directe avec la cuisine.

2. L'appartement du type G

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte :

- au niveau du second étage : un hall d'entrée en communication avec le palier commun; sur ce hall s'ouvre, à droite, l'accès au living, lui-même précédé d'une terrasse; au centre, l'accès à un escalier menant vers l'étage supérieur, le vestiaire jouxtant cet escalier et en communication lui-même avec une toilette; au fond du vestiaire- s'ouvre l'accès à la cuisine en façade arrière et avec terrasse; à gauche, dans ce même hall, s'ouvre l'accès à la salle à manger située en façade arrière, avec terrasse, cette salle à manger étant elle-même en communication directe avec la cuisine.

3. L'appartement du type H

Situé au milieu de l'immeuble, à l'avant, entre les appartements F et G, cet appartement comporte : le hall en communication avec le palier commun, hall dans lequel se trouve le vestiaire outre un accès à une toilette) tandis qu'un second accès mène living lui-même précédé d'une terrasse; le long mur, opposée à l'accès, se trouve la

volée d'escalier qui mène à l'étage supérieur; presque symétriquement à l'accès du vestiaire vers le living s'ouvre l'accès du living vers la cuisine.

Seconde partie, niveau supérieur

a) Parties communes

Machinerie d'ascenseur et trappe d'accès au toit.

b) Parties privatives

1. L'appartement F comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, à gauche, l'accès à une toilette suivie d'une salle de bains (en façade arrière); au centre gauche, l'accès à une chambre en façade arrière en communication directe elle-même, avec une salle de bains également en façade arrière; au centre droit, l'accès à une chambre en façade avant et à droite l'accès à une chambre en façade avant également.

2. L'appartement G comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, à droite, l'accès à une toilette suivie d'une salle de bains (en façade arrière); au centre droit, l'accès à une chambre en façade arrière en communication directe, elle-même, avec une salle de bains également en façade arrière; au centre gauche, l'accès à une chambre en façade avant et à gauche l'accès à une chambre en façade avant également.

3. L'appartement H comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, une chambre partiellement en loggia par rapport à la salle de séjour de l'étage inférieur, cette chambre étant en communication directe, à l'arrière, avec une salle de bains.

TOITURE

La toiture, non accessible, est partie commune avec accès réservé aux corps de métier chargés d'en assurer l'entretien et la réparation, l'accès étant prévu par une trappe qui a été citée.

Section II : Copropriété et indivision forcée

Article 5 : Attribution des quotités

La participation des locaux qui en reçoivent une dans la copropriété et l'indivision forcée est définie comme suit :

- Appartement A : cent trente-quatre/millièmes
- Appartement B : cent trente-quatre/millièmes
- Appartement C : cent vingt-neuf/millièmes
- Appartement D : cent vingt-neuf/millièmes
- Appartement E : quarante-sept/millièmes
- Appartement F : cent soixante-trois/millièmes

- Appartement G : cent soixante-trois/millièmes
 - Appartement H : soixante et un/millièmes
 - Parking 48 : quatre/millièmes
 - Parking 49 : quatre/millièmes
 - Parking 50 : quatre/millièmes
 - Parking 51 : quatre/millièmes
 - Parking 52 : quatre/millièmes
 - Parking 53 : quatre/millièmes
 - Parking 54 : quatre/millièmes
 - Parking 55 : quatre/millièmes
 - Parking 56 : quatre/millièmes
 - Parking 57 : quatre/millièmes
- soit au total quarante/millièmes
TOTAL : mille/millièmes »

II.- VILLA 2

Il résulte dudit acte daté du 13 novembre 1979 que les parties communes et privatives ainsi que les quotes-parts sont fixées comme suit :

STATUT REEL DU BATIMENT 2

CHAPITRE I : CADRE...

CHAPITRE II : DEVELOPPEMENTS

Section I : Description

Article 4 : (A) Description générale

La villa se présente comme un immeuble à appartements multiples, composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un étage sous toiture; cette villa est mitoyenne à la propriété voisine (numéro 17) de la même avenue) à laquelle elle est accolée du côté droit.

L'ensemble est à usage résidentiel.

L'immeuble est desservi par une cage d'escaliers située approximativement au milieu de la villa et à mi-profondeur de celle-ci et une trémie avec un ascenseur. Les communications verticales par ascenseur existent depuis le niveau du sous-sol mais s'arrêtent avant le niveau de l'étage sous toit, non desservi, la machinerie dudit ascenseur se trouvant à ce dernier niveau; quant à la communication verticale par la cage d'escaliers, elle existe depuis le niveau du sous-sol jusqu'à celui de l'étage sous toit mais, au niveau du rez-de-chaussée, elle est fractionnée et la cage d'escaliers dont il vient d'être question plus haut s'arrête à ce niveau tandis que la communication entre le rez-de-chaussée et le sous-sol est

assurée par une cage d'escaliers distincte, accolée à l'ascenseur, à l'avant de celui-ci.

Trémie d'ascenseur et cages d'escaliers sont d'office des parties communes et ne seront plus citées dans la description ultérieure, sinon pour mémoire.

(B) Description détaillée

Les descriptions sont données de la voie publique et face à l'immeuble.

Sous-sol -

a) Parties communes

Au centre et vers l'avant, encastrée dans une série de caves privatives, à gauche du dégagement, une cave compteurs-électricité; dans la même ligne, au-delà d'autres caves privatives, le hall avec l'arrivée de la volée d'escaliers venant du rez-de-chaussée et, immédiatement au-delà, l'ascenseur, accessible par un sas qui donne sur le dégagement commun desservant l'ensemble qui vient d'être décrit.

Vers l'arrière, à l'extrême arrière, la cave des compteurs-gaz et, à droite de celle-ci et plus en avant, la chaufferie; ces deux locaux communs donnent sur un sas, lui-même en communication par un dégagement court avec l'aire de manœuvres; sur ce même dégagement, s'ouvre l'accès à la cave poubelles, accolée à la chaufferie. Un extracteur est situé à côté de la cave des poubelles, dans laquelle arrive d'ailleurs la gaine venant des étages.

Le tunnel d'accès menant à la villa numéro 5 se trouve à gauche et donne accès à l'aire de manœuvres menant aux différents emplacements de parcage.

b) Parties privatives

Caves

A l'extrême arrière, accolée à la cave des compteurs gaz, la cave numéro 8.

A l'avant, donnant sur le couloir de dégagement auquel il a été fait allusion, du côté gauche, la cave numéro 7 puis, après la cave compteurs-électricité, les caves 2 et 1; leur faisant face, du côté droit du même dégagement, de l'avant vers l'arrière également, les caves 6, 5, 4, 3.

Emplacements de parcage

En tournant dans le sens des aiguilles d'une montre, et en partant de l'arrière gauche : les emplacements 1, 2, 3 puis, au-delà d'un bloc de locaux communs et privés, les emplacements 4, 5, 6; à l'avant, en partant de la droite

vers la gauche, les emplacements 7, 8, 9 et, au-delà d'un bloc de locaux commun et privatifs, les emplacements 10, 11, 12, le numéro 13 étant déjà situé dans le tunnel d'accès menant à la villa numéro 5.

Rez-de-chaussée

a) Parties communes

Le porche d'entrée situé au milieu de la façade donnant accès à un sas qui mène lui-même au dégagement vers la cage d'escaliers et l'ascenseur et, également, à l'escalier menant au sous-sol, à côté duquel se trouve un espace disponible.

Donnant également sur ce hall commun, à côté de la cage d'escaliers, un local commun avec diverses gaines et, en particulier, l'accès à la gaine du vide-ordures.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type A (également dénommé A2) : cet appartement situé du côté gauche de l'immeuble comporte : un hall, un living en façade avant (avec terrasse), un office en façade latérale gauche, une cuisine (avec terrasse) en façade arrière; en façade arrière également deux chambres (avec terrasse); les deux chambres sont en communication avec un hall de nuit, l'une des chambres avec une salle de douches, l'autre chambre avec une salle de bains; le hall de nuit donne accès à une toilette et un vestiaire sur lequel s'ouvre l'accès à une seconde toilette. Le hall central donne accès au vestiaire, comme il vient d'être dit, au living et à l'office; une jonction existe entre le living et l'office et l'office et la cuisine.

2. L'appartement du type B (également dénommé B2) : cet appartement situé du côté droit de l'immeuble comporte : un hall, un living en façade avant (avec terrasse), un office en façade latérale droite, une cuisine (avec terrasse) en façade arrière; en façade arrière également deux chambres (avec terrasse); les deux chambres sont en communication avec un hall de nuit, l'une des chambres avec une salle de douches, l'autre chambre avec une salle de bains; le hall de nuit donne accès à une toilette et un vestiaire sur lequel s'ouvre l'accès à une seconde toilette. Le hall central donne accès au vestiaire, comme il vient d'être dit, au living et à l'office; une jonction existe entre le living et l'office et l'office et la cuisine.

Premier étage

a) Parties communes

Pour mémoire : cage d'escaliers, palier, ascenseur et local avec accès au vide-ordures.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type C (également dénommé C2) : cet appartement situé du côté gauche de l'immeuble comporte : un hall, un living en façade avant (avec terrasse), un office en façade latérale gauche, une cuisine (avec terrasse) en façade arrière; en façade arrière également deux chambres (avec terrasse); les deux chambres sont en communication avec un hall de nuit, l'une des chambres avec une salle de douches, l'autre chambre avec une salle de bains; le hall de nuit donne accès à une toilette et un vestiaire sur lequel s'ouvre l'accès à une seconde toilette.

Le hall central donne accès au vestiaire, comme il vient d'être dit, au living et à l'office; une jonction existe entre le living et l'office et l'office et la cuisine.

2. L'appartement du type D (également dénommé D2) : cet appartement situé du côté droit de l'immeuble comporte : un hall, un living en façade avant (avec terrasse), un office en façade latérale droite, une cuisine (avec terrasse) en façade arrière; en façade arrière également deux chambres (avec terrasse); les deux chambres sont en communication avec un hall de nuit, l'une des chambres avec une salle de douches, l'autre chambre avec une salle de bains; le hall de nuit donne accès à une toilette et un vestiaire sur lequel s'ouvre l'accès à une seconde toilette.

Le hall central donne accès au vestiaire, comme il vient d'être dit, au living et à l'office; une jonction existe entre le living et l'office et l'office et la cuisine.

3. Le flat du type E (également dénommé E2) : ce flat situé au milieu de l'immeuble, à l'avant, entre les appartements C et D, comporte : un hall en communication directe avec le palier commun; dans un coin du hall se trouve le vestiaire et de l'autre côté l'accès à une toilette, tandis que dans le fond du hall s'ouvre la communication avec la salle de séjour elle-même précédée d'une terrasse; dans le couloir qui au-delà de la porte de communication avec le hall donne sur la salle de séjour proprement dite s'ouvre la porte de la cuisine qui forme un bloc complètement séparé de la salle de séjour; une partie de la salle de séjour, vers

l'arrière, est prévue à usage de chambre, avec accès, dans le fond du flat, à une salle de bains.

Deuxième étage et étage sous toit (Duplex)

Première partie, niveau inférieur -

a) Parties communes :

Polir mémoire : cage d'escaliers, palier, ascenseur et local avec accès à la gaine vide-ordures.

Parties privatives :

1. L'appartement du type F (également dénommé F2) : cet appartement situé du côté gauche de l'immeuble comporte : au niveau du deuxième étage e un hall en communication :

- vers l'avant avec le living lui-même doté d'une terrasse;
- en façade latérale avec l'escalier menant à l'étage supérieur et avec la cuisine (en façade arrière et avec terrasse); vers l'arrière, après un petit dégagement sur lequel, à gauche, se trouve une toilette, avec la salle à manger (en façade arrière et avec terrasse).

Une jonction existe entre la cuisine et la salle à manger.

Un balcon prolonge le hall en façade latérale, au-delà de l'accès à la cuisine.

2. L'appartement du type G (également dénommé G2) : cet appartement situé du côté droit de l'immeuble comporte : au niveau du deuxième étage un hall en communication :

- vers l'avant avec le living lui-même doté d'une terrasse;
- en façade latérale avec l'escalier menant à l'étage supérieur et avec la cuisine (en façade arrière et avec terrasse);
- vers l'arrière, après un petit dégagement sur lequel, à droite, se trouve une toilette, avec la salle à manger (en façade arrière et avec terrasse).

Une jonction existe entre la cuisine et la salle à manger.

3. L'appartement du type H (également dénommé H2) : cet appartement est situé au milieu de l'immeuble, à l'avant, entre les appartements F et G; cet appartement comporte : au niveau du deuxième étage : le hall en communication avec le palier commun, hall dans lequel se trouve le vestiaire, outre un accès à une toilette, tandis qu'un second accès mène au living lui-même, précédé d'une terrasse avec placards; le long du mur opposé à l'accès, se trouve la volée d'escaliers qui mène à l'étage supérieur; presque symétriquement à l'accès du vestiaire vers le living s'ouvre l'accès du living vers la cuisine.

Seconde partie, niveau supérieur

a) Parties communes

Machinerie d'ascenseur et trappe d'accès au toit.

b) Parties privatives

1. L'appartement F comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, à gauche, l'accès à une chambre en façade arrière suivie d'une salle d'eau et d'une salle de bains avec water closet (en façade arrière); à droite, l'accès à une chambre en façade avant jouxtant une autre chambre en façade avant, elle-même en communication avec l'arrière du palier d'escalier au fond duquel s'ouvre l'accès à une salle de douche avec water closet.

2. L'appartement G comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, à droite, l'accès à une chambre en façade arrière, suivie d'une salle d'eau et d'une salle de bains avec water closet (en façade arrière); à gauche,

l'accès à une chambre en façade avant, jouxtant une autre chambre en façade avant, elle-même en communication avec l'arrière du palier d'escalier au fond duquel s'ouvre l'accès à une salle de douche avec water closet.

3. L'appartement H comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, une chambre partiellement en loggia par rapport à la salle de séjour de l'étage inférieur, cette chambre étant en communication directe, à l'arrière, avec une salle de bains avec water closet.

Toiture.

La toiture, non accessible, est partie commune avec accès réservé aux corps de métier chargés d'en assurer l'entretien et la réparation, l'accès étant prévu par une trappe qui a été citée.

Section II : Copropriété et indivision forcée

Article 5 : Attribution des quotités

La participation des locaux qui en reçoivent une dans la copropriété et l'indivision forcée est définie comme

Appartement A : cent trente-cinq/millièmes

Appartement B : cent trente-trois/millièmes

Appartement C : cent trente/millièmes

Appartement D : cent vingt-huit/millièmes

Appartement E : quarante-six/millièmes

Appartement F : cent soixante/millièmes

Appartement G : cent soixante/millièmes

Appartement H : soixante/millièmes

Parking 1 : quatre/millièmes

Parking 2 : quatre/millièmes
Parking 3 : quatre/millièmes
Parking 4 : quatre/millièmes
Parking 5 : quatre/millièmes
Parking 6 : quatre/millièmes
Parking 7 : quatre/millièmes
Parking 8 : quatre/millièmes
Parking 9 : quatre/millièmes
Parking 10 : quatre/millièmes
Parking 11 : quatre/millièmes
Parking 12 : quatre/millièmes
TOTAL : mille/millièmes »

III.-VILLA 3

Il résulte dudit acte daté du 27 avril 1976 que les parties communes et privatives ainsi que les quotes parts sont fixées comme suit :

« Chapitre III - BATIMENT 3.

Section I: Description

Article 5bis : (A) Description générale

La villa se présente comme un immeuble à appartements multiples, composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un étage sous toiture ; cette villa est à considérer comme une villa "trois façades", la quatrième étant le mitoyen entre cette villa et le bâtiment 1.

L'ensemble est à usage résidentiel.

L'immeuble est desservi par une cage d'escaliers située approximativement au milieu de la villa et à mi-profondeur de celle-ci et une trémie avec un ascenseur. Ces communications verticales existent depuis le niveau du sous-sol jusqu'à celui de l'étage sous toit et ne seront plus citées dans la description ultérieure : ce sont d'office des parties communes sur toute la hauteur du bien en ce compris la machinerie d'ascenseur située au niveau de l'étage sous toit (et qui n'est donc pas desservi par l'appareil lui-même).

(B) Description détaillée

Les descriptions sont données dos à l'avenue Van Becelaere et face à l'immeuble.

SOUS-SOL

a) Parties communes

Approximativement au centre du périmètre de construction du bâtiment, le bloc comportant la cage d'escaliers, la trémie d'ascenseur et les dégagements; par l'intermédiaire d'un

sas, l'un des dégagements mène à l'aire de circulation des voitures tandis que l'autre partie du dégagement est en communication avec le couloir menant aux caves et aux caves dépôt; sur ce couloir s'ouvre l'accès à une cave compteurs. Outre l'aire de circulation des voitures, à noter également: un local destiné à servir à l'entreposage du matériel d'entretien des bâtiments 1 et 3, le bâtiment 1 étant assuré de ce droit de dépôt par une servitude d'usage grevant les parties communes du "local" susdit au profit du bâtiment ce local se trouve à l'avant de l'immeuble (entre l'emplacement de parcage 44 et la cave dépôt 12, cfr infra).

La cave poubelles se trouve accolée au bloc central dont il a été question avec accès direct sur l'aire de circulation au-delà de l'emplacement réservé à la trémie d'ascenseur (et en-deçà de la cave dépôt numéro 9, cfr infra).

b) Parties privatives

Caves et caves dépôt

Dans le fond de l'immeuble, donnant sur le dégagement les desservants, accolées les unes aux autres les caves 1 à 8, la huitième jouxtant le mitoyen du bâtiment 1 et la première étant située face à la cave compteurs du bloc central.

Sur le couloir desservant les caves, dans sa partie perpendiculaire au couloir principal, les caves dépôt 9 (accolée à la cave poubelles) et 10, située dans le prolongement de la précédente.

A l'avant de l'immeuble, jouxtant le mitoyen du bâtiment 1, la cave dépôt numéro 11 et, à côté d'elle et avant le local commun du matériel d'entretien, la cave dépôt numéro 12.

Emplacements de parcage

Dans le fond de l'immeuble, à gauche, les emplacements de parcage 40, 41, 42, côte à côte et le dernier jouxtant les caves dépôt 9 et 10; entre le mitoyen du bâtiment 1 et le bloc central, côte à côte, les emplacements numéros 45 (à gauche), 46 et 47 (ce dernier accolé au mitoyen du bâtiment 1); à l'avant de l'immeuble, approximativement au milieu, en "excroissance" par rapport au périmètre global de construction, les emplacements 43 et 44 (de gauche à droite et le second jouxtant le local commun entretien). Dans le prolongement immédiat de l'emplacement numéro 40 : l'emplacement numéro 39, qui est frappé d'une servitude de

passage au profit du titulaire de l'emplacement numéro 40, aucun autre mode d'accès à ce dernier n'existant.

REZ-DE-CHAUSSEE

a) Parties communes

Le porche d'entrée, situé au milieu de la façade, donnant accès à un sas qui mène lui-même au dégagement vers la cage d'escaliers et l'ascenseur; le sas n'occupe que la moitié de la largeur disponible, l'autre "consigne"; moitié étant occupée par un local en communication avec le hall commun, dans le fond de celui-ci, un local commun avec diverses gaines et vide-ordures.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type A

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à gauche, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à droite, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit, sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse; situées à l'arrière, ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication, directe avec une salle de douche, tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de bains.

2. L'appartement du type B

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à droite, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à gauche, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, située à l'arrière, ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de bains, tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de douches.

PREMIER ETAGE

a) Parties communes

Pour mémoire : cage d'escaliers, palier et ascenseur.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type C

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à gauche, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à droite, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, situées à l'arrière, ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de douches, tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de bains.

2. L'appartement du type D

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à droite, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office, lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à gauche, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une, toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvre les accès à deux chambres, avec terrasse, situées à l'arrière, ainsi qu'à une seconde-toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de bains, tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de douches.

3. Le flat E

Situé au milieu de l'immeuble, à l'avant, entre les appartements C et D, ce flat comporte : un hall en communication directe avec le palier commun; dans un coin du hall se trouvent le vestiaire et, de l'autre côté, l'accès à une toilette, tandis que dans le fond du hall s'ouvre la communication avec la salle de séjour, elle-même précédée d'une terrasse; dans le couloir qui, au-delà de la porte de communication avec le hall, donne sur la salle de séjour proprement dite, s'ouvre la porte de la cuisine qui

forme un bloc complètement séparé de la salle de séjour; une partie de la salle de séjour, vers l'arrière est prévue à usage de chambre, avec accès, dans le fond du flat, à une salle de bains.

DEUXIEME ETAGE ET ETAGE SOUS TOIT (DUPLEX)

Première partie, niveau inférieur

a) Parties communes

Pour mémoire : cage d'escaliers, palier et ascenseur.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type F

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte:

- au niveau du second étage : un hall d'entrée en communication avec le palier commun; sur ce hall s'ouvre, à gauche, l'accès au living lui-même précédé d'une terrasse; au fond, l'accès à un escalier menant vers l'étage supérieur et, également, près de cet escalier, l'accès à la cuisine située en façade arrière et avec terrasse; le vestiaire empiète sur le hall et se trouve perpendiculaire à une toilette, laquelle donne donc également sur le hall; à droite du hall s'ouvre l'accès à la salle à manger située en façade arrière, avec terrasse, cette salle à manger étant elle-même en communication directe avec la cuisine.

2. L'appartement du type G

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte :

- au niveau du second étage : un hall d'entrée en communication avec le palier commun; sur ce hall s'ouvre, à droite, l'accès au living lui-même précédé d'une terrasse; au fond, l'accès à un escalier menant vers l'étage supérieur et, également, près de cet escalier, l'accès à la cuisine située en façade arrière et avec terrasse; le vestiaire empiète sur le hall et se trouve perpendiculaire à une toilette, laquelle donne donc également sur le hall; à gauche du hall s'ouvre l'accès à la salle à manger située en façade arrière, avec terrasse, cette salle à manger étant elle-même en communication directe avec la cuisine.

3. L'appartement du type H

Situé au milieu de l'immeuble, à l'avant, entre les appartements F et G, cet appartement comporte le hall en communication avec le palier commun, hall dans lequel se trouve le vestiaire, outre un accès à une toilette, tandis qu'un second accès mène au living, lui-même précédé d'une

terrasse; le long du mur, opposée à l'accès, se trouve la volée d'escaliers qui mène à l'étage supérieur; presque symétriquement à l'accès du vestiaire vers le living, s'ouvre l'accès du living vers la cuisine.

Seconde partie, niveau supérieur

a) Parties communes

Machinerie d'ascenseur et trappe d'accès au toit.

b) Parties privatives

1. L'appartement F comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, à gauche, l'accès à une toilette suivie d'une salle de bains (en façade arrière); au centre gauche, l'accès à une chambre en façade arrière en communication directe, elle-même, avec une salle de bains également en façade arrière; au centre droit, l'accès à une chambre en façade avant et à droite l'accès à une chambre en façade avant également.

2. L'appartement G comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, à droite, l'accès à une toilette suivie d'une salle de bains (en façade arrière) au centre droit, l'accès à une chambre en façade arrière en communication directe, elle-même, avec une salle de bains également en façade arrière; au centre gauche, l'accès à une chambre en façade avant et à gauche l'accès à une chambre en façade avant également.

3. L'appartement H comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, une chambre partiellement en loggia par rapport à la salle de séjour de l'étage inférieur, cette chambre étant communication directe, à l'arrière, avec une salle de bains.

TOITURE

La toiture, non accessible, est partie commune avec accès réservé aux corps de -métier chargés d'en assurer l'entretien et la réparation, l'accès étant prévu par une trappe qui a été citée.

Section II : Copropriété et indivision forcée

Article 6. Attribution des quotités

La participation des locaux qui en reçoivent une dans la copropriété et l'indivision forcée est définie comme suit :

- Appartement A : cent trente-cinq/millièmes
- Appartement B : cent trente-quatre/millièmes
- Appartement C : cent trente/millièmes
- Appartement D : cent vingt-neuf/millièmes
- Appartement E : quarante-huit/millièmes

- Appartement F : cent soixante-trois/millièmes
 - Appartement G : cent soixante-trois/millièmes.
 - Appartement H : soixante-deux/millièmes
 - Parking 39: quatre/millièmes
 - Parking 40: quatre/millièmes
 - Parking 41: quatre/millièmes
 - Parking 42: quatre/millièmes
 - Parking 43: quatre/millièmes
 - Parking 44: quatre/millièmes
 - Parking 45: quatre/millièmes
 - Parking 46: quatre/millièmes
 - Parking 47: quatre/millièmes
- soit au total : trente-six/millièmes
TOTAL : mille/millièmes »

IV.- VILLA 4

Il résulte dudit acte daté du 4 octobre 1977 que les parties communes et privatives ainsi que les quotes parts sont fixées comme suit :

« Chapitre II : BATIMENT 4

Section I : Description

Article 4 : (A) Description générale

La villa se présente comme un immeuble à appartements multiples, composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un étage sous toiture; cette villa est mitoyenne au Bâtiment 5 auquel elle est accolée. L'ensemble est à usage résidentiel. L'immeuble est desservi par une cage d'escaliers située approximativement au milieu de la villa et à mi-profondeur de celle-ci et une trémie avec un ascenseur. Ces communications verticales existent depuis le niveau du sous-sol jusqu'à celui de l'étage sous toit et ne seront plus citées dans la description ultérieure : ce sont d'office des parties communes sur toute la hauteur du bien, en ce compris la machinerie d'ascenseur située au niveau de l'étage sous toit - niveau supérieur (et qui n'est donc pas desservi par l'appareil lui-même).

(B) Description détaillée

Les descriptions sont données dos au jardin commun et face à l'immeuble.

SOUS-SOL :

a) Parties communes

Au bord inférieur droit de l'immeuble, accolé au tunnel d'accès vers les immeubles 3 et 1, 1 aire de circulation des voitures et l'aire de manœuvre pour les emplacements de

parcage; approximativement au centre du périmètre de construction du bâtiment, le bloc comportant la cage d'escaliers, la trémie et fosse d'ascenseur précédée d'un sas et dégagements; derrière ce bloc un local compteurs et, le jouxtant, la chaufferie des bâtiments 4 et 5, ces deux derniers locaux ayant un accès direct vers le dégagement desservant une série de caves privatives, situées au fond de l'immeuble. A gauche du dégagement menant vers la cage d'escalier, le local poubelles ayant une issue sur l'emplacement de parking 27. Par-delà l'aire de circulation des voitures, au bord inférieur gauche : une toilette à usage commun des bâtiments 4 et 5, - le bâtiment 5 étant assuré de l'utilisation de cette toilette par une servitude d'usage grevant les parties communes du "local" susdit au profit du bâtiment 5.

Pour mémoire : diverses gaines et aéras.

Remarque

La proximité de la sortie du local poubelles par rapport à l'emplacement de parcage 27 implique que toute précaution soit prise par le titulaire de cet emplacement pour ne pas gêner ou empêcher la sortie ou la rentrée des poubelles; dans la mesure indispensable à cet accès, cet emplacement de parcage est frappé d'une servitude de passage au profit des parties communes du bâtiment.

b) Parties privatives

Caves

Au bord inférieur droit de l'immeuble, les caves 9, 10 et 11. Au fond, et à gauche de l'immeuble, donnant sur un dégagement, les caves privatives numérotées de 1 à 8 (de gauche à droite, la première jouxtant le bâtiment 5 et la huitième la chaufferie).

Emplacements de parcage

Accolés au dégagement des caves 1 à 8, les emplacements de parcage 25, 26 et 27 (de gauche à droite, le premier jouxtant le bâtiment 5 et le troisième le local poubelles et la cave des compteurs).

Au fond, à droite de l'immeuble, les emplacements de parcage 31, 32, 33 et 34 (de gauche à droite, le premier jouxtant la chaufferie et le troisième la façade latérale droite de l'immeuble, tandis que l'emplacement 34+ précède l'emplacement

33, le premier emplacement étant grevé d'une servitude de passage au profit de l'emplacement 33.

A l'avant de l'immeuble, en "excroissance" par rapport au périmètre global de construction : les emplacements 29 et 30 (de gauche à droite), tous deux situés dans le prolongement, au-delà d'une aire de circulation, du bloc des cages d'escalier et trémie d'ascenseur. Longeant l'aire de circulation et à droite du local commun "toilette", l'emplacement 28.

REZ-DE-CHAUSSEE

a) Parties communes :

Le porche d'entrée, situé au milieu de la façade, donnant accès à un sas qui mène lui-même au dégagement vers la cage d'escalier et l'ascenseur; le sas n'occupe que la moitié de la largeur disponible, l'autre moitié étant occupée par un local "consigne"; en communication avec le hall commun, dans le fond de celui-ci, un local commun avec diverses gaines, et vide-ordures.

Parties privatives :

1. L'appartement du type A (également dénommé A4)

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à droite, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office, lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à gauche, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse; situées à l'arrière, ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de droite est en communication directe avec une salle de douche, tandis que la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de bains.

2. L'appartement du type 3 (également dénommé B4)

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à gauche, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à droite, s'ouvre l'accès au vestiaire lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, situées à

l'arrière ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de droite est en communication directe avec une salle de bains tandis que la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de douches.

PREMIER ETAGE

a) Parties communes

Pour mémoire : cage d'escaliers, palier, ascenseur et vide-poubelles.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type C (également dénommé C4)

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à droite, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment est suivie d'une terrasse; à gauche, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, situées à l'arrière; ainsi qu'à une seconde toilette;-la chambre de droite est en communication directe avec une salle de douches, tandis que la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de bains.

2. L'appartement du type D (également dénommé D4)

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à gauche, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à droite, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, situées à l'arrière/ ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de droite est en communication directe avec une salle de bains/ tandis que la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de douches.

3. Le flat E (également dénommé E)

Situé au milieu de l'immeuble, à l'avant, entre les appartements C et D, ce flat comporte : un hall en communication directe avec le palier commun; dans un coin

du hall se trouvent le vestiaire et, de l'autre côté, l'accès à une toilette, tandis que dans le fond du hall s'ouvre la communication avec la salle de séjour, elle-même précédée d'une terrasse; dans le couloir qui, au-delà de la porte de communication avec le hall, donne sur la salle de séjour proprement dite, s'ouvre la porte de la cuisine qui forme un bloc complètement séparé de la salle de séjour; une partie de la salle de séjour, vers l'arrière, est prévue à usage de chambre, avec accès, dans le fond du flat, à une salle de bains.

DEUXIEME ETAGE ET ETAGE SOUS TOIT (DUPLEX) :

a) Parties communes : Première partie, niveau inférieur

Pour mémoire : cage d'escaliers, palier, ascenseur et vide-poubelles.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type F (également dénommé F4)

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte:

- au niveau du deuxième étage : un hall d'entrée en communication, d'une part, avec le palier commun et, d'autre part, avec une terrasse; sur ce hall s'ouvre, à droite, l'accès au living, lui-même précédé d'une terrasse avec dégagement; au centre, l'accès à un escalier menant vers l'étage supérieur; à gauche, le vestiaire, parallèle à cet escalier et en communication lui-même avec une toilette; au fond, et à gauche du hall, se trouve l'accès à la cuisine en façade arrière et avec terrasse; toujours à gauche, dans ce même hall, s'ouvre l'accès à la salle à manger située en façade arrière, avec terrasse, cette salle à manger étant elle-même en communication directe avec la cuisine.

2. L'appartement du type G (également dénommé G4)

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte :

- au niveau du deuxième étage : un hall d'entrée en communication avec le palier commun; sur ce hall s'ouvre, à gauche, l'accès au living, lui-même précédé d'une terrasse avec dégagement; au centre, l'accès à un escalier menant vers l'étage supérieur; à droite, le vestiaire parallèle à cet escalier et en communication lui-même avec une toilette; au fond et à droite du hall s'ouvre l'accès à la cuisine en façade arrière et avec terrasse; à droite, dans ce même hall, s'ouvre l'accès à la salle à manger située en

façade arrière, avec terrasse; cette salle à manger étant elle-même en communication directe avec la cuisine.

3. L'appartement du type H (également dénommé H4)

Situé au milieu de l'immeuble, à l'avant, entre les appartements F et G, cet appartement comporte : le hall en communication avec le palier commun, hall dans lequel se trouvent le vestiaire, outre un accès à une toilette, tandis qu'un second accès mène au living lui-même précédé d'une terrasse avec dégagements; le long du mur, opposée à l'accès, se trouve la volée d'escaliers qui mène à l'étage supérieur; presque symétriquement à l'accès du vestiaire vers le living, s'ouvre l'accès du living vers la cuisine.

Seconde partie, niveau supérieur

a) Parties communes

Machinerie d'ascenseur et trappe d'accès au toit.

b) Parties privatives

1. L'appartement F comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, à gauche, l'accès à une chambre en façade arrière suivie d'une salle d'eau et d'une salle de bains avec water closet (en façade arrière); à droite, l'accès à une chambre en façade avant jouxtant une autre chambre en façade avant, elle-même en communication avec l'arrière du palier d'escalier au fond duquel s'ouvre l'accès à une salle de douche avec W.C.

2. L'appartement G comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, à droite, l'accès à une chambre en façade arrière suivie d'une salle d'Eau et d'une salle de bains avec water closet (en façade arrière); à gauche, l'accès à une chambre en façade avant jouxtant une autre chambre en façade avant, elle-même en communication avec l'arrière du palier d'escalier au fond duquel s'ouvre l'accès à une salle de douche avec W.C.

L'appartement H comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, une chambre partiellement en loggia par rapport à la salle de séjour de l'étage inférieur, cette chambre étant en communication directe, à l'arrière, avec une salle de bains avec water closet.

TOITURE

La toiture, non accessible, est partie commune avec accès réservé aux corps de métier chargé d'en assurer l'entretien et la réparation, l'accès étant prévu par une trappe qui a été citée.

Section II : Copropriété et indivision forcée

Article 5. Attribution des quotités

La participation des locaux qui en reçoivent une dans la copropriété et l'indivision forcée est définie comme suit :

- Appartement A : cent trente-quatre/millièmes
- Appartement B : cent trente-quatre/millièmes
- Appartement C : cent vingt-neuf/millièmes
- Appartement D : cent vingt-neuf/millièmes
- Appartement E : quarante-sept/millièmes
- Appartement F : cent soixante-trois/millièmes
- Appartement G : cent soixante-trois/millièmes
- Appartement H : soixante et un/millièmes

Parking 25 : quatre/millièmes

Parking 26 : quatre/millièmes

Parking 27 : quatre/millièmes

Parking 28 : quatre/millièmes

Parking 29 : quatre/millièmes

Parking 30 : quatre/millièmes

Parking 31 : quatre/millièmes

Parking 32 : quatre/millièmes

Parking 33 : quatre/millièmes

Parking 34 : quatre/millièmes

soit au total quarante/millièmes

TOTAL : mille/millièmes »

V.- VILLA 5

Il résulte dudit acte daté du 4 octobre 1977 que les parties communes et privatives ainsi que les quotes parts sont fixées comme suit :

« Chapitre III - BATIMENT 5.

Section I: Description

Article 5bis : (A) Description générale

La villa se présente comme un immeuble à appartements multiples, composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un étage sous toiture ; cette villa est à considérer comme une villa "trois façades", la quatrième étant le mitoyen entre cette villa et le bâtiment 4. L'ensemble est à usage résidentiel.

L'immeuble est desservi par une cage d'escaliers située approximativement au - milieu de la villa et à mi-profondeur de celle-ci et une trémie avec un ascenseur. Ces communications verticales existent depuis le niveau du sous-sol jusqu'à celui de l'étage sous toit et ne seront plus citées dans la description ultérieure ; ce sont d'office des parties communes sur toute la hauteur du bien

en ce compris la machinerie d'ascenseur située au niveau de l'étage sous toit (et qui n'est donc pas desservi par l'appareil lui-même).

(B) Description détaillée

Les descriptions sont données dos au jardin commun et face à l'immeuble.

SOUS-SOL

a) Parties communes

Approximativement au centre du périmètre de construction du bâtiment, le bloc comportant la cage d'escaliers, la trémie d'ascenseur et les dégagements; par l'intermédiaire d'un sas, l'un des dégagements mène à l'aire de circulation des voitures tandis que l'autre partie du dégagement est en communication avec le couloir menant aux caves et aux caves dépôt; sur ce couloir s'ouvre l'accès à une cave compteurs. La cave poubelles se trouve accolée au bloc central dont il a été question, avec accès direct sur l'aire de circulation au-delà de l'emplacement réservé à la trémie d'ascenseur (et en-deçà de la cave dépôt numéro 11 voir infra).

Pour mémoire : diverses gaines et aéras.

b) Parties privatives

Caves et caves dépôt

Dans le fond de l'immeuble, donnant sur le dégagement les desservant, accolées les unes aux autres les caves 1 à 8, la huitième jouxtant le mitoyen du bâtiment 4 et la première étant située face à la cave compteurs du bloc central.

Sur le couloir desservant les caves, dans sa partie perpendiculaire au couloir principal, les caves dépôt 11 (accolée à la cave poubelles), 10 et 9 situés dans le prolongement de la précédente.

Emplacements de parcage

Dans le fond de l'immeuble, à gauche, les emplacements de parcage 16, 17, 18 et 19, les trois derniers situés côte à côte et le dernier jouxtant les caves dépôt 10 et 9, tandis que l'emplacement 17 précède l'emplacement 16, ce dernier emplacement étant grevé d'une servitude de passage au profit de l'emplacement 17.

Entre le mitoyen du bâtiment 4 et le bloc central, côte à côte, les emplacements numéros 22 (à gauche), 2 et 2(4c e dernier accolé au mitoyen du bâtiment 4); à l'avant de l'immeuble, approximativement au milieu, en "excroissance" par rapport au périmètre global de construction, les emplacements 20 et 21 (de gauche à droite)

REZ-DE-CHAUSSEE

a) Parties communes

Le porche d'entrée, situé au milieu de la façade, donnant accès à un sas qui mène lui-même au dégagement vers la cage d'escaliers et l'ascenseur; le sas n'occupe que la moitié de la largeur disponible, l'autre moitié étant occupée par un local "consigne"; en communication avec le hall commun, dans le fond de celui-ci, un local commun avec diverses gaines et vide-ordures.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type A (également dénommé A5)

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à gauche, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office, lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à droite, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit, sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, situées à l'arrière, ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de douche, tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de bains.

2. L'appartement du type B (également dénommé B5)

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à droite, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une - terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à gauche, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, située à l'arrière, ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de bains, tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de douches.

PREMIER ETAGE

a) Parties communes

Pour mémoire : cage d'escaliers, palier, ascenseur et vide-poubelles.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type C (également dénommé C5)

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à gauche, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à droite, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, situées à l'arrière, ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de douches, tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de bains.

2. L'appartement du type D (également dénommé D5)

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à droite, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office, lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à gauche, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, situées à l'arrière, ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de bains, tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de douches.

3. Le flat E (également dénommé E5)

Situé au milieu de l'immeuble, à l'avant, entre les appartements C et D, ce flat comporte : un hall en communication directe avec le palier commun; dans un coin du hall se trouvent le vestiaire et, de l'autre côté, l'accès à une toilette, tandis que dans le fond du hall s'ouvre la communication avec la salle de séjour, elle-même précédée d'une terrasse; dans le couloir qui, au-delà de la porte de communication avec le hall, donne sur la salle de séjour proprement dite, s'ouvre la porte de la cuisine qui

forme un bloc complètement séparé de la salle de séjour; une partie de la salle de séjour, vers l'arrière, est prévue à usage de chambre, avec accès, dans le fond du flat, à une salle de bains.

DEUXIEME ETAGE ET ETAGE SOUS TOIT (DUPLEX)

Première partie, niveau inférieur

a) Parties communes

Pour mémoire : cage d'escaliers, palier, ascenseur et vide-poubelles.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type F (également dénommé F5)

Cet appartement, situé du côté gauche de 1 immeuble, comporte:

- au niveau du deuxième étage : un hall d'entrée en communication d'une part avec le palier commun et d'autre part avec une terrasse; sur ce hall s'ouvre, à gauche, l'accès au living lui-même précédé d'une terrasse avec dégagement; au centre, l'accès à un escalier menant vers l'étage supérieur; au fond, à droite, l'accès à la cuisine située en façade arrière et avec terrasse; le vestiaire empiète sur le hall et se trouve perpendiculaire à une toilette, laquelle donne donc également sur le hall; toujours à droite du hall s'ouvre l'accès à la salle à manger située en façade arrière, avec terrasse, cette salle à manger étant elle-même en communication directe avec la cuisine.

2. L'appartement du type G (également dénommé G5)

Cet appartement, situé du côté droit de 1 immeuble, comporte :

- au niveau du deuxième étage : un hall d'entrée en communication avec le palier commun; sur ce hall s'ouvre, à droite, l'accès au living lui-même précédé d'une terrasse avec dégagement; au centre, un accès à un escalier menant vers l'étage supérieur; au fond, à gauche, l'accès à la cuisine située en façade arrière et avec terrasse; le vestiaire empiète sur le hall et se trouve perpendiculaire à une toilette; laquelle donne donc également sur le hall; toujours à gauche du hall s'ouvre l'accès à la salle à manger située en façade arrière, avec terrasse; cette salle à manger étant elle-même en communication directe avec la cuisine.

3. L'appartement du type H (également dénommé H5)

Situé au milieu de l'immeuble, à l'avant, entre les appartements F et G, cet appartement comporte : le hall en communication avec le palier commun, hall dans lequel se trouve le vestiaire, outre un accès à une toilette, tandis qu'un second accès mène au living, lui-même précédé d'une terrasse avec dégagements; le long du mur, opposé à l'accès, se trouve la volée d'escaliers qui mène à l'étage supérieur; presque symétriquement à l'accès du vestiaire vers le living, s'ouvre l'accès du living vers la cuisine. Seconde partie, niveau supérieur.

a) Parties communes

Machinerie d'ascenseur et trappe d'accès au toit.

b) Parties privatives

1. L'appartement F comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, à droite, l'accès à une chambre suivie d'une salle d'eau et d'une salle de bains avec water closet (en façade arrière); à gauche, l'accès à une chambre en façade avant jouxtant une autre chambre en façade avant en communication avec l'arrière du palier d'escalier au fond duquel s'ouvre l'accès à une salle de douche avec W.C.

2. L'appartement G comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, à gauche, l'accès à une chambre en façade arrière, suivie d'une salle d'eau et d'une salle de bains avec water closet; à droite, l'accès à une chambre en façade avant, jouxtant une autre chambre en façade avant, elle-même en communication avec l'arrière du palier d'escalier au fond duquel s'ouvre l'accès à une salle de douche avec W.C.

3. L'appartement H comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, une chambre partiellement en loggia par rapport à la salle de séjour de l'étage inférieur, cette chambre étant en communication directe, à l'arrière, avec une salle de bains avec water closet.

TOITURE

La toiture, non accessible, est partie commune avec accès réservé aux corps de métier chargés d'en assurer l'entretien et la réparation, l'accès étant prévu par une trappe qui a été citée.

Section II : Copropriété et indivision forcée

Article 6. Attribution des quotités

La participation des locaux qui en reçoivent une dans la copropriété et l'indivision forcée est définie comme suit :

- Appartement A : cent trente-cinq/millièmes
- Appartement B : cent trente-quatre/millièmes
- Appartement C : cent trente/millièmes
- Appartement D : cent vingt-neuf/millièmes
- Appartement E : quarante-huit/millièmes
- Appartement F : cent soixante-trois/millièmes
- Appartement G : cent soixante-trois/millièmes
- Appartement H : soixante et deux/millièmes
Parking 16 : quatre/millièmes
Parking 17 : quatre/millièmes
Parking 18 : quatre/millièmes
Parking 19 : quatre/millièmes
Parking 20 : quatre/millièmes
Parking 21 : quatre/millièmes
Parking 22 : quatre/millièmes
Parking 23 : quatre/millièmes
Parking 24 : quatre/millièmes
soit au total quarante/millièmes
TOTAL : mille/millièmes »

7° L'acte reçu par les notaires Michel Gernaij, prénommé, Edgard Muylle, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode, et Robert Goossens Bara, ayant résidé à Bruxelles, le 22 septembre 1976 a apporté une modification au statut de la Villa 3, stipule littéralement ce qui suit :

« Acte de base et Modifications

Il a été précisé que l'appartement était dénommé A nouveau et que la description donnée dans l'acte était entièrement nouvelle, compte tenu de ce que l'appartement était, en réalité, non seulement revu au point de vue de la disposition intérieure mais transformée en duplex de la manière suivante.

Conformément aux dispositions du statut de copropriété, les sociétés venderesses ont démembré l'appartement C, situé au premier étage, pour rattacher une partie dudit appartement C à l'appartement du rez-de-chaussée ; les mêmes sociétés ont attribué à la partie de l'appartement C attribuée à l'appartement A nouveau cinquante-neuf millièmes ; dès lors les quotités attachées à l'appartement A nouveau s'élèvent à cent nonante-quatre/millièmes, soit les cent trente-cinq/millièmes prévus initialement par le statut de copropriété pour cet appartement et cinquante-neuf/millièmes prélevés sur les cent trente/millièmes attachés primitivement à l'appartement C du premier étage,

lequel, devenu « appartement C nouveau » ne comportera plus, lors de sa cession ultérieure, que septante et un/millièmes au lieu des cent trente/millièmes prévus initialement. » Cette appartement a fait l'objet d'une nouvelle dénomination « I » qui est devenu la dénomination définitive.

8° L'acte reçu par le notaire Michel Gernaij, prénommé, le 4 février 1986, stipule notamment littéralement ce qui suit :

« 1. Une cave est une dépendance privative d'un appartement et ne possède pas de quotité dans les parties communes.

Les aliénations de caves sont permises entre les copropriétaires des Villas IV et V et n'entraînent aucune modification des attributions dans les parties communes, ni, par conséquent, de modification dans la répartition des charges communes.

Chaque cave située dans le même Bâtiment étant branchée sur les communs du Bâtiment au point de vue électricité, participera pour un montant égal dans les frais de consommation d'électricité de l'ensemble des caves du même Bâtiment.

2. La cave numéro 11, située dans le Bâtiment IV, partie privative d'après l'acte de base susmentionnée, contenant actuellement les compteurs d'électricité et propriété de la société « TERRA PROJECT PROOTION INTERNATIONAL VI B.V. », est désormais, par une déclaration expresse de volonté des représentants de cette société, ce qui est unanimement accepté par les autres copropriétaires, affectée à usage commun des copropriétaires du Bâtiment IV, et fait désormais partie des parties communes spéciales du Bâtiment IV».

9° Aux termes de l'assemblée générale tenue le

dont un extrait restera ci-annexé, il a été décidé de requérir le notaire soussigné de dresser le présent acte sur base du projet soumis au vote de cette assemblée à la majorité requise soit quatre/cinquièmes (4/5) et adopté par celle-ci.

Par suite de ce qui précède, le comparant, qualitate qua, nous a requis d'acter l'adaptation des statuts et du règlement d'ordre intérieur.

TITRE II.- ACTE DE BASE

Par suite de ladite assemblée, le comparant nous requiert d'acter que:

A.- Chaque lot privatif conserve les mêmes quotités, mais que celles-ci portent sur l'ensemble du complexe immobilier en ce compris le terrain, le tout divisé en cinq/millièmes. Par suite de tout ce qui précède, les parties communes, en ce compris le terrain, et privatives ainsi que les quotes-parts comprennent:

I.- VILLA 1

La villa se présente comme un immeuble à appartements multiples, composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un étage sous toiture; cette villa est à considérer "entre mitoyens"- par rapport, d'une part, à la propriété voisine, à la limite de laquelle elle se trouve et par rapport, d'autre part, au Bâtiment 3.

L'ensemble est à usage résidentiel.

L'immeuble est desservi par une cage d'escaliers située approximativement au milieu de la villa et à mi-profondeur de celle-ci et une trémie avec un ascenseur. Ces communications verticales existent depuis le niveau du sous-sol jusqu'à celui de l'étage sous toit et ne seront plus citées dans la description ultérieure : ce sont d'office des parties communes sur toute la hauteur du bien/ en ce compris la machinerie d'ascenseur située au niveau de l'étage sous toit niveau supérieur (et qui n'est donc pas desservi par l'appareil lui-même)

(B) Description détaillée

Les descriptions sont données dos à l'avenue Van Becelaere et face à l'immeuble.

SOUS-SOL

a) Parties communes

Au bord inférieur gauche de l'immeuble, accolée au mitoyen du bâtiment 3, une cave compteurs au fond, derrière le bloc ascenseur et cage d'escaliers, un local compteurs et, le jouxtant, la chaufferie des bâtiments 1 et 3; accolé au bloc de la cage d'escalier et de l'ascenseur, à gauche et avec une issue donnant sur l'emplacement de parcage numéro 50, le local des poubelles; pour rappel : la cage d'escaliers et la trémie d'ascenseur avec un hall qui les dessert et qui est lui-même en communication avec l'aire de circulation des voitures par un sas.

Outre l'aire de circulation des voitures, à citer pour mémoire : diverses gaines et aéras, outre le dégagement

desservant les caves privatives et donnant également accès, à la chaufferie et à la cave de compteurs qui donne sur celle-ci, un second accès étant d'ailleurs prévu entre la cave compteurs et le hall précédant la cage d'escaliers et l'ascenseur.

L'accès pour les voitures se fait par un passage communiquant avec le bâtiment 3; au-delà de la cave compteurs citée plus haut, à gauche.

Remarque :

La proximité de la sortie du local des poubelles par rapport à l'emplacement de parcage 50 implique que toute précaution soit prise par le titulaire de cet emplacement pour ne pas gêner ou empêcher la sortie ou la rentrée des poubelles; dans la mesure indispensable à cet accès, cet emplacement de parcage est frappé d'une servitude de passage au profit des parties communes du bâtiment.

b) Parties privatives

Caves

Au fond, et à gauche de l'immeuble, donnant sur un dégagement, les caves privatives numérotées de 1 à 8 (de gauche à droite, la première jouxtant le bâtiment 3 et la huitième la chaufferie).

Emplacements de parcage

Accolés au dégagement des caves, les emplacements de parcage 48-49 et 50 (de gauche à droite, le premier jouxtant le bâtiment 3 et le troisième le local poubelles et la cave compteurs).

Au fond, à droite de l'immeuble, les emplacements de parcage 53-54-55 (de gauche à droite, le premier jouxtant la chaufferie et le troisième le mitoyen vers le numéro 17 de la même avenue).

Vers l'avant de l'immeuble, face aux emplacements 54 et 55, les emplacements 57 et 56, accolés, le 56 jouxtant le mitoyen du numéro 17 de la même avenue.

A l'avant de l'immeuble, en « excroissance » par rapport au périmètre global de construction : les emplacements 51 et 52 (de gauche à droite), tous deux situés dans le prolongement, au-delà d'une aire de circulation, du bloc des cages d'escalier et trémie d'ascenseur.

REZ-DE-CHAUSSEE.

a) Parties communes:

Le porche d'entrée, situé au milieu de la façade, donnant accès à un sas qui mène lui-même au dégagement vers la cage

d'escalier et l'ascenseur; le sas n'occupe que la moitié de la largeur disponible, l'autre moitié étant occupée par un local "consigne"; en communication avec le hall commun, dans le fond de celui-ci, un local commun avec diverses gaines, et vide-ordures.

b) Parties privatives:

1. L'appartement du type A:

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à gauche, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à droite, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès aux deux chambres, avec terrasse, situées à l'arrière, ainsi qu'une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de douche, tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de bains.

2. L'appartement du type B.

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte: un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à droite, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à gauche; s'ouvre l'accès au vestiaire lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, située à l'arrière, ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de bains tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de douches.

PREMIER ETAGE

a) Parties communes

Pour mémoire : cage d'escaliers, palier et ascenseur.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type C

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte: un hall en communication avec le hall commun; sur

ce hall, à gauche, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à droite, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, situées à l'arrière ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de douches tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de bains.

2. L'appartement du type D

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à droite, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à gauche, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, situées à l'arrière ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de bains tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de douches.

3. Le flat E

Situé au milieu de l'immeuble, à l'avant, entre les appartements C et D, ce flat comporte : un hall en communication directe avec le palier commun; dans un coin du hall se trouvent le vestiaire et, de l'autre côté, l'accès à une toilette, tandis que dans le fond du hall s'ouvre la communication avec la salle de séjour, elle-même précédée d'une terrasse; dans le couloir qui, au-delà de la porte de communication avec le hall, donne sur la salle de séjour proprement dite, s'ouvre la porte de la cuisine qui forme un bloc complètement séparé de la salle de séjour; une partie de la salle de séjour, vers l'arrière, est prévue à usage de chambre, avec accès, dans le fond du flat à une salle de bains.

DEUXIEME ETAGE ET ETAGE SOUS TOIT (DUPLEX)

a) Parties communes. Première partie, niveau inférieur

Pour mémoire : cage d'escaliers, palier et ascenseur.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type F

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte :

- au niveau du second étage : un hall d'entrée en communication avec le palier commun; sur ce hall s'ouvre, à gauche, l'accès au living, lui-même précédé d'une terrasse; au centre, l'accès à un escalier menant vers l'étage supérieur, le vestiaire jouxtant cet escalier et en communication lui-même avec une toilette; au fond du vestiaire s'ouvre l'accès à la cuisine en façade arrière et avec terrasse; à droite, dans ce même hall, s'ouvre l'accès à la salle à manger située en façade arrière, avec terrasse, cette salle à manger étant elle-même en communication directe avec la cuisine.

2. L'appartement du type G

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte :

- au niveau du second étage : un hall d'entrée en communication avec le palier commun; sur ce hall s'ouvre, à droite, l'accès au living, lui-même précédé d'une terrasse; au centre, l'accès à un escalier menant vers l'étage supérieur, le vestiaire jouxtant cet escalier et en communication lui-même avec une toilette; au fond du vestiaire- s'ouvre l'accès à la cuisine en façade arrière et avec terrasse; à gauche, dans ce même hall, s'ouvre l'accès à la salle à manger située en façade arrière, avec terrasse, cette salle à manger étant elle-même en communication directe avec la cuisine.

3. L'appartement du type H

Situé au milieu de l'immeuble, à l'avant, entre les appartements F et G, cet appartement comporte : le hall en communication avec le palier commun, hall dans lequel se trouve le vestiaire, outre un accès à une toilette, tandis qu'un second accès mène living lui-même précédé d'une terrasse; le long mur, opposée à l'accès, se trouve la volée d'escalier qui mène à l'étage supérieur; presque symétriquement à l'accès du vestiaire vers le living s'ouvre l'accès du living vers la cuisine.

Seconde partie, niveau supérieur

a) Parties communes

Machinerie d'ascenseur et trappe d'accès au toit.

b) Parties privatives

1. L'appartement F comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, à gauche, l'accès à une toilette suivie d'une salle de bains (en façade arrière); au centre gauche, l'accès à une chambre en façade arrière en communication directe elle-même, avec une salle de bains également en façade arrière; au centre droit, l'accès à une chambre en façade avant et à droite l'accès à une chambre en façade avant également.

2. L'appartement G comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, à droite, l'accès à une toilette suivie d'une salle de bains (en façade arrière); au centre droit, l'accès à une chambre en façade arrière en communication directe, elle-même, avec une salle de bains également en façade arrière; au centre gauche, l'accès à une chambre en façade avant et à gauche l'accès à une chambre en façade avant également.

3. L'appartement H comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, une chambre partiellement en loggia par rapport à la salle de séjour de l'étage inférieur, cette chambre étant en communication directe, à l'arrière, avec une salle de bains.

TOITURE

La toiture, non accessible, est partie commune avec accès réservé aux corps de métier chargés d'en assurer l'entretien et la réparation, l'accès étant prévu par une trappe qui a été citée.

Section II : Copropriété et indivision forcée

Article 5 : Attribution des quotités

La participation des locaux qui en reçoivent une dans la copropriété et l'indivision forcée est définie comme suit :

- Appartement A : cent trente-quatre/cinq-millièmes
- Appartement B : cent trente-quatre/cinq-millièmes
- Appartement C : cent vingt-neuf/cinq-millièmes
- Appartement D : cent vingt-neuf/cinq-millièmes
- Appartement E : quarante-sept/cinq-millièmes
- Appartement F : cent soixante-trois/cinq-millièmes
- Appartement G : cent soixante-trois/cinq-millièmes
- Appartement H : soixante et un/cinq-millièmes
- Parking 48 : quatre/cinq-millièmes
- Parking 49 : quatre/cinq-millièmes
- Parking 50 : quatre/cinq-millièmes
- Parking 51 : quatre/cinq-millièmes

- Parking 52 : quatre/cinq-millièmes
 - Parking 53 : quatre/cinq-millièmes
 - Parking 54 : quatre/cinq-millièmes
 - Parking 55 : quatre/cinq-millièmes
 - Parking 56 : quatre/cinq-millièmes
 - Parking 57 : quatre/cinq-millièmes
- TOTAL : mille/cinq-millièmes.

II.- VILLA 2

La Villa se présente comme un immeuble à appartements multiples, composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un étage sous toiture; cette villa est mitoyenne à la propriété voisine (numéro 17 de la même avenue) à laquelle elle est accolée du côté droit.

L'ensemble est à usage résidentiel.

L'immeuble est desservi par une cage d'escaliers située approximativement au milieu de la villa et à mi-profondeur de celle-ci et une trémie avec un ascenseur. Les communications verticales par ascenseur existent depuis le niveau du sous-sol mais s'arrêtent avant le niveau de l'étage sous toit, non desservi, la machinerie dudit ascenseur se trouvant à ce dernier niveau; quant à la communication verticale par la cage d'escaliers, elle existe depuis le niveau du sous-sol jusqu'à celui de l'étage sous toit mais, au niveau du rez-de-chaussée, elle est fractionnée et la cage d'escaliers dont il vient d'être question plus haut s'arrête à ce niveau tandis que la communication entre le rez-de-chaussée et le sous-sol est assurée par une cage d'escaliers distincte, accolée à l'ascenseur, à l'avant de celui-ci.

Trémie d'ascenseur et cages d'escaliers sont d'office des parties communes et ne seront plus citées dans la description ultérieure, sinon pour mémoire.

Description détaillée

Les descriptions sont données de la voie publique et face à l'immeuble.

Sous-sol -

a) Parties communes

Au centre et vers l'avant, encastrée dans une série de caves privatives, à gauche du dégagement, une cave compteurs-électricité; dans la même ligne, au-delà d'autres caves privatives, le hall avec l'arrivée de la volée d'escaliers venant du rez-de-chaussée et, immédiatement au-delà, l'ascenseur, accessible par un sas qui donne sur le

dégagement commun desservant l'ensemble qui vient d'être décrit.

Vers l'arrière, à l'extrême arrière, la cave des compteurs-gaz et, à droite de celle-ci et plus en avant, la chaufferie; ces deux locaux communs donnent sur un sas, lui-même en communication par un dégagement court avec l'aire de manœuvres; sur ce même dégagement, s'ouvre l'accès à la cave poubelles, accolée à la chaufferie. Un extracteur est situé à côté de la cave des poubelles, dans laquelle arrive d'ailleurs la gaine venant des étages.

Le tunnel d'accès menant à la villa numéro 5 se trouve à gauche et donne accès à l'aire de manœuvres menant aux différents emplacements de parcage.

b) Parties privatives

Caves

A l'extrême arrière, accolée à la cave des compteurs gaz, la cave numéro 8.

A l'avant, donnant sur le couloir de dégagement auquel il a été fait allusion, du côté gauche, la cave numéro 7 puis, après la cave compteurs-électricité, les caves 2 et 1; leur faisant face, du côté droit du même dégagement, de l'avant vers l'arrière également, les caves 6, 5, 4, 3.

Emplacements de parcage

En tournant dans le sens des aiguilles d'une montre, et en partant de l'arrière gauche : les emplacements 1, 2, 3 puis, au-delà d'un bloc de locaux communs et privatifs, les emplacements 4, 5, 6; à l'avant, en partant de la droite vers la gauche, les emplacements 7, 8, 9 et, au-delà d'un bloc de locaux communs et privatifs, les emplacements 10, 11, 12, le numéro 13 étant déjà situé dans le tunnel d'accès menant à la villa numéro 5.

Rez-de-chaussée

a) Parties communes

Le porche d'entrée situé au milieu de la façade donnant accès à un sas qui mène lui-même au dégagement vers la cage d'escaliers et l'ascenseur et, également, à l'escalier menant au sous-sol, à côté duquel se trouve un espace disponible.

Donnant également sur ce hall commun, à côté de la cage d'escaliers, un local commun avec diverses gaines et, en particulier, l'accès à la gaine du vide-ordures.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type A (également dénommé A2) : cet appartement situé du côté gauche de l'immeuble comporte : un hall, un living en façade avant (avec terrasse), un office en façade latérale gauche, une cuisine (avec terrasse) en façade arrière; en façade arrière également deux chambres (avec terrasse); les deux chambres sont en communication avec un hall de nuit, l'une des chambres avec une salle de douches, l'autre chambre avec une salle de bains; le hall de nuit donne accès à une toilette et un vestiaire sur lequel s'ouvre l'accès à une seconde toilette. Le hall central donne accès au vestiaire, comme il vient d'être dit, au living et à l'office; une jonction existe entre le living et l'office et l'office et la cuisine.

2. L'appartement du type B (également dénommé B2) : cet appartement situé du côté droit de l'immeuble comporte : un hall, un living en façade avant (avec terrasse), un office en façade latérale droite, une cuisine (avec terrasse) en façade arrière; en façade arrière également deux chambres (avec terrasse); les deux chambres sont en communication avec un hall de nuit, l'une des chambres avec une salle de douches, l'autre chambre avec une salle de bains; le hall de nuit donne accès à une toilette et un vestiaire sur lequel s'ouvre l'accès à une seconde toilette. Le hall central donne accès au vestiaire, comme il vient d'être dit, au living et à l'office; une jonction existe entre le living et l'office et l'office et la cuisine.

Premier étage

a) Parties communes

Pour mémoire : cage d'escaliers, palier, ascenseur et local avec accès au vide-ordures.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type C (également dénommé C2) : cet appartement situé du côté gauche de l'immeuble comporte : un hall, un living en, façade avant (avec terrasse), un office en façade latérale gauche, une cuisine (avec terrasse) en façade arrière; en façade arrière également deux chambres (avec terrasse); les deux chambres sont en communication avec un hall de nuit, l'une des chambres avec une salle de douches, l'autre chambre avec une salle de bains; le hall de nuit donne accès à une toilette et un vestiaire sur lequel s'ouvre l'accès à une seconde toilette.

Le hall central donne accès au vestiaire, comme il vient d'être dit, au living et à l'office; une jonction existe entre le living et l'office et l'office et la cuisine.

2. L'appartement du type D (également dénommé D2) : cet appartement situé du côté droit de l'immeuble comporte : un hall, un living en façade avant (avec terrasse), un office en façade latérale droite, une cuisine (avec terrasse) en façade arrière; en façade arrière également deux chambres (avec terrasse); les deux chambres sont en communication avec un hall de nuit, l'une des chambres avec une salle de douches, l'autre chambre avec une salle de bains; le hall de nuit donne accès à une toilette et un vestiaire sur lequel s'ouvre l'accès à une seconde toilette.

Le hall central donne accès au vestiaire, comme il vient d'être dit, au living et à l'office; une jonction existe entre le living et l'office et l'office et la cuisine.

3. Le flat du type E (également dénommé E2) : ce flat situé au milieu de l'immeuble, à l'avant, entre les appartements C et D, comporte : un hall en communication directe avec le palier commun; dans un coin du hall se trouve le vestiaire et de l'autre côté l'accès à une toilette, tandis que dans le fond du hall s'ouvre la communication avec la salle de séjour elle-même précédée d'une terrasse; dans le couloir qui au-delà de la porte de communication avec le hall donne sur la salle de séjour proprement dite s'ouvre la porte de la cuisine qui forme un bloc complètement séparé de la salle de séjour; une partie de la salle de séjour, vers l'arrière, est prévue à usage de chambre, avec accès, dans le fond du flat, à une salle de bains.

Deuxième étage et étage sous toit (Duplex)

Première partie, niveau inférieur -

a) Parties communes :

Polir mémoire : cage d'escaliers, palier, ascenseur et local avec accès à la gaine vide-ordures.

Parties privatives :

1. L'appartement du type F (également dénommé F2) : cet appartement situé du côté gauche de l'immeuble comporte : au niveau du deuxième étage un hall en communication :

- vers l'avant avec le living lui-même doté d'une terrasse;
- en façade latérale avec l'escalier menant à l'étage supérieur et avec la cuisine (en façade arrière et avec terrasse); vers l'arrière, après un petit dégagement sur

lequel, à gauche, se trouve une toilette, avec la salle à manger (en façade arrière et avec terrasse).

Une jonction existe entre la cuisine et la salle à manger. Un balcon prolonge le hall en façade latérale, 11 au-delà de l'accès à la cuisine.

2. L'appartement du type G (également dénommé G2) : cet appartement situé du côté droit de l'immeuble comporte : au niveau du deuxième étage un hall en communication :

- vers l'avant avec le living lui-même doté d'une terrasse;
- en façade latérale avec l'escalier menant à l'étage supérieur et avec la cuisine (en façade arrière et avec terrasse);

- vers l'arrière, après un petit dégagement sur lequel, à droite, se trouve une toilette, avec la salle à manger (en façade arrière et avec terrasse).

Une jonction existe entre la cuisine et la salle à manger.

3. L'appartement du type H (également dénommé H2) : cet appartement est situé au milieu de l'immeuble, à l'avant, entre les appartements F et G; cet appartement comporte : au niveau du deuxième étage : le hall en communication avec le palier commun, hall dans lequel se trouve le vestiaire, outre un accès à une toilette, tandis qu'un second accès mène au living lui-même, précédé d'une terrasse avec placards; le long du mur opposé à l'accès, se trouve la volée d'escaliers qui mène à l'étage supérieur; presque symétriquement à l'accès du vestiaire vers le living s'ouvre l'accès du living vers la cuisine.

Seconde partie, niveau supérieur

a) Parties communes

Machinerie d'ascenseur et trappe d'accès au toit.

b) Parties privatives

1. L'appartement F comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, à gauche, l'accès à une chambre en façade arrière suivie d'une salle d'eau et d'une salle de bains avec water closet (en façade arrière); à droite, l'accès à une chambre en façade avant jouxtant une autre chambre en façade avant, elle-même en communication avec l'arrière du palier d'escalier au fond duquel s'ouvre l'accès à une salle de douche avec water closet.

2. L'appartement G comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, à droite, l'accès à une chambre en façade arrière, suivie d'une salle d'eau et

d'une salle de bains avec water closet (en façade arrière);
à gauche,

12 l'accès à une chambre en façade avant, jouxtant une autre chambre en façade avant, elle-même en communication avec l'arrière du palier d'escalier au fond duquel s'ouvre l'accès à une salle de douche avec water closet.

3. L'appartement H comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, une chambre partiellement en loggia par rapport à la salle de séjour de l'étage inférieur, cette chambre étant en communication directe, à l'arrière, avec une salle de bains avec water closet.

Toiture.

La toiture, non accessible, est partie commune avec accès réservé aux corps de métier chargés d'en assurer l'entretien et la réparation, l'accès étant prévu par une trappe qui a été citée.

Section II : Copropriété et indivision forcée

Article 5 : Attribution des quotités

La participation des locaux qui en reçoivent une dans la copropriété et l'indivision forcée est définie comme suit :

Appartement A : cent trente-cinq/cinq-millièmes

Appartement B : cent trente-trois/cinq-millièmes

Appartement C : cent trente/cinq-millièmes

Appartement D : cent vingt-huit/cinq-millièmes

Appartement E : quarante-six/cinq-millièmes

Appartement F : cent soixante/cinq-millièmes

Appartement G : cent soixante/cinq-millièmes

Appartement H : soixante/cinq-millièmes

Parking 1 : quatre/cinq-millièmes

Parking 2 : quatre/cinq-millièmes

Parking 3 : quatre/cinq-millièmes

Parking 4 : quatre/cinq-millièmes

Parking 5 : quatre/cinq-millièmes

Parking 6 : quatre/cinq-millièmes

Parking 7 : quatre/cinq-millièmes

Parking 8 : quatre/cinq-millièmes

Parking 9 : quatre/cinq-millièmes

Parking 10 : quatre/cinq-millièmes

Parking 11 : quatre/cinq-millièmes

Parking 12 : quatre/cinq-millièmes

TOTAL : mille/cinq-millièmes

III.-VILLA 3

(A) Description générale

La villa se présente comme un immeuble à appartements multiples, composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un étage sous toiture ; cette villa est à considérer comme une villa "trois façades", la quatrième étant le mitoyen entre cette villa et le bâtiment 1.

L'ensemble est à usage résidentiel.

L'immeuble est desservi par une cage d'escaliers située approximativement au milieu de la villa et à mi-profondeur de celle-ci et une trémie avec un ascenseur. Ces communications verticales existent depuis le niveau du sous-sol jusqu'à celui de l'étage sous toit et ne seront plus citées dans la description ultérieure : ce sont d'office des parties communes sur toute la hauteur du bien en ce compris la machinerie d'ascenseur située au niveau de l'étage sous toit (et qui n'est donc pas desservi par l'appareil lui-même).

(B) Description détaillée

Les descriptions sont données dos à l'avenue Van Becelaere et face à l'immeuble.

SOUS-SOL

a) Parties communes

Approximativement au centre du périmètre de construction du bâtiment, le bloc comportant la cage d'escaliers, la trémie d'ascenseur et les dégagements; par l'intermédiaire d'un sas, l'un des dégagements mène à l'aire de circulation des voitures tandis que l'autre partie du dégagement est en communication avec le couloir menant aux caves et aux caves dépôt; sur ce couloir s'ouvre l'accès à une cave compteurs. Outre l'aire de circulation des voitures, à noter également: un local destiné à servir à l'entreposage du matériel d'entretien des bâtiments 1 et 3, le bâtiment 1 étant assuré de ce droit de dépôt par une servitude d'usage grevant les parties communes du "local" susdit au profit du bâtiment ce local se trouve à l'avant de l'immeuble (entre l'emplacement de parcage 44 et la cave dépôt 12, cfr infra).

La cave poubelles se trouve accolée au bloc central dont il a été question avec accès direct sur l'aire de circulation au-delà de l'emplacement réservé à la trémie d'ascenseur (et en-deçà de la cave dépôt numéro 9, cfr infra).

b) Parties privatives

Caves et caves dépôt

Dans le fond de l'immeuble, donnant sur le dégagement les desservants, accolées les unes aux autres les caves 1 à 8, la huitième jouxtant le mitoyen du bâtiment 1 et la première étant située face à la cave des compteurs du bloc central.

Sur le couloir desservant les caves, dans sa partie perpendiculaire au couloir principal, les caves dépôt 9 (accolée à la cave des poubelles) et 10, située dans le prolongement de la précédente.

A l'avant de l'immeuble, jouxtant le mitoyen du bâtiment 1, la cave dépôt numéro 11 et, à côté d'elle et avant le local commun du matériel d'entretien, la cave dépôt numéro 12.

Emplacements de parking.

Dans le fond de l'immeuble, à gauche, les emplacements de parking 40, 41, 42, côte à côte et le dernier jouxtant les caves dépôt 9 et 10; entre le mitoyen du bâtiment 1 et le bloc central, côte à côte, les emplacements numéros 45 (à gauche), 46 et 47 (ce dernier accolé au mitoyen du bâtiment 1); à l'avant de l'immeuble, approximativement au milieu, en "excroissance" par rapport au périmètre global de construction, les emplacements 43 et 44 (de gauche à droite et le second jouxtant le local commun entretien). Dans le prolongement immédiat de l'emplacement numéro 40: l'emplacement numéro 39, qui est frappé d'une servitude de passage au profit du titulaire de l'emplacement numéro 40, aucun autre mode d'accès à ce dernier n'existant.

REZ-DE-CHAUSSEE

a) Parties communes

Le porche d'entrée, situé au milieu de la façade, donnant accès à un sas qui mène lui-même au dégagement vers la cage d'escaliers et l'ascenseur; le sas n'occupe que la moitié de la largeur disponible, l'autre "consigne"; moitié étant occupée par un local en communication avec le hall commun, dans le fond de celui-ci, un local commun avec diverses gaines et vide-ordures.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type A aussi dénommé « AC »

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à gauche, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière

du bâtiment et suivie d'une terrasse; à droite, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit, sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse; situées à l'arrière, ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication, directe avec une salle de douche, tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de bains.

Cet appartement se décrit actuellement comme suit :

L'appartement dénommé A nouveau situé au rez-de-chaussée et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

-au niveau du rez-de-chaussée : **en façade avant**, donnant sur terrasse, un living **au centre**, donnant sur le hall commun, le hall en communication avec l'escalier qui mène au niveau supérieur, la cuisine, qui donne en façade arrière et est dotée d'une terrasse, une toilette et deux chambres, **en façade arrière**, avec terrasse, une salle de bains ayant directement accès sur l'une des deux chambres ;

-au niveau supérieur, l'escalier venant de l'étage inférieur, avec son palier et les accès à deux chambres situées en façade arrière avec terrasse, l'une des deux chambres étant en communication avec un cabinet de toilette doté d'une douche tandis que l'autre est en communication avec une salle de bains.

2. L'appartement du type B

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à droite, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à gauche, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, située à l'arrière, ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de bains, tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de douches.

PREMIER ETAGE

a) Parties communes

Pour mémoire : cage d'escaliers, palier et ascenseur.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type C désormais dénommé « I »

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; hall comprenant l'accès à une toilette et l'accès au living, en façade avant et avec terrasse, le living donne également accès à la cuisine; en façade avant, et en façade latérale, à une chambre qui donne accès à la salle de bains.

2. L'appartement du type D

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à droite, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office, lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à gauche, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une, toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvre les accès à deux chambres, avec terrasse, situées à l'arrière, ainsi qu'à une seconde-toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de bains, tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de douches.

3. Le flat E

Situé au milieu de l'immeuble, à l'avant, entre les appartements C et D, ce flat comporte : un hall en communication directe avec le palier commun; dans un coin du hall se trouvent le vestiaire et, de l'autre côté, l'accès à une toilette, tandis que dans le fond du hall s'ouvre la communication avec la salle de séjour, elle-même précédée d'une terrasse; dans le couloir qui, au-delà de la porte de communication avec le hall, donne sur la salle de séjour proprement dite, s'ouvre la porte de la cuisine qui forme un bloc complètement séparé de la salle de séjour; une partie de la salle de séjour, vers l'arrière est prévue à usage de chambre, avec accès, dans le fond du flat, à une salle de bains.

DEUXIEME ETAGE ET ETAGE SOUS TOIT (DUPLIX)

Première partie, niveau inférieur

a) Parties communes

Pour mémoire : cage d'escaliers, palier et ascenseur.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type F

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte:

- au niveau du second étage : un hall d'entrée en communication avec le palier commun; sur ce hall s'ouvre, à gauche, l'accès au living lui-même précédé d'une terrasse; au fond, l'accès à un escalier menant vers l'étage supérieur et, également, près de cet escalier, l'accès à la cuisine située en façade arrière et avec terrasse; le vestiaire empiète sur le hall et se trouve perpendiculaire à une toilette, laquelle donne donc également sur le hall; à droite du hall s'ouvre l'accès à la salle à manger située en façade arrière, avec terrasse, cette salle à manger étant elle-même en communication directe avec la cuisine.

2. L'appartement du type G

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte :

- au niveau du second étage : un hall d'entrée en communication avec le palier commun; sur ce hall s'ouvre, à droite, l'accès au living lui-même précédé d'une terrasse; au fond, l'accès à un escalier menant vers l'étage supérieur et, également, près de cet escalier, l'accès à la cuisine située en façade arrière et avec terrasse; le vestiaire empiète sur le hall et se trouve perpendiculaire à une toilette, laquelle donne donc également sur le hall; à gauche du hall s'ouvre l'accès à la salle à manger située en façade arrière, avec terrasse, cette salle à manger étant elle-même en communication directe avec la cuisine.

3. L'appartement du type H

Situé au milieu de l'immeuble, à l'avant, entre les appartements F et G, cet appartement comporte le hall en communication avec le palier commun, hall dans lequel se trouve le vestiaire, outre un accès à une toilette, tandis qu'un second accès mène au living, lui-même précédé d'une terrasse; le long du mur, opposée à l'accès, se trouve la volée d'escaliers qui mène à l'étage supérieur; presque symétriquement à l'accès du vestiaire vers le living, s'ouvre l'accès du living vers la cuisine.

Seconde partie, niveau supérieur

a) Parties communes

Machinerie d'ascenseur et trappe d'accès au toit.

b) Parties privatives

1. L'appartement F comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, à gauche, l'accès à une toilette suivie d'une salle de bains (en façade arrière); au centre gauche, l'accès à une chambre en façade arrière en communication directe, elle-même, avec une salle de bains également en façade arrière; au centre droit, l'accès à une chambre en façade avant et à droite l'accès à une chambre en façade avant également.

2. L'appartement G comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, à droite, l'accès à une toilette suivie d'une salle de bains (en façade arrière) au centre droit, l'accès à une chambre en façade arrière en communication directe, elle-même, avec une salle de bains également en façade arrière; au centre gauche, l'accès à une chambre en façade avant et à gauche l'accès à une chambre en façade avant également.

3. L'appartement H comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, une chambre partiellement en loggia par rapport à la salle de séjour de l'étage inférieur, cette chambre étant communication directe, à l'arrière, avec une salle de bains.

TOITURE

La toiture, non accessible, est partie commune avec accès réservé aux corps de métier chargés d'en assurer l'entretien et la réparation, l'accès étant prévu par une trappe qui a été citée.

Attribution des quotités

La participation des locaux qui en reçoivent une dans la copropriété et l'indivision forcée est définie comme suit :

- Appartement A (AC): cent nonante-quatre/cinq-millièmes
- Appartement B : cent trente-quatre/cinq-millièmes
- Appartement C (I): septante et un/cinq-millièmes
- Appartement D : cent vingt-neuf/cinq-millièmes
- Appartement E : quarante-huit/cinq-millièmes
- Appartement F : cent soixante-trois/cinq-millièmes
- Appartement G : cent soixante-trois/cinq-millièmes.
- Appartement H : soixante-deux/cinq-millièmes
- Parking 39: quatre/cinq-millièmes
- Parking 40: quatre/cinq-millièmes
- Parking 41: quatre/cinq-millièmes
- Parking 42: quatre/cinq-millièmes
- Parking 43: quatre/cinq-millièmes

- Parking 44: quatre/cinq-millièmes
 - Parking 45: quatre/cinq-millièmes
 - Parking 46: quatre/cinq-millièmes
 - Parking 47: quatre/cinq-millièmes
- soit au total : trente-six/cinq-millièmes
TOTAL : mille/cinq-millièmes

IV.- VILLA 4

(A) Description générale

La villa se présente comme un immeuble à appartements multiples, composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un étage sous toiture; cette villa est mitoyenne au Bâtiment 5 auquel elle est accolée. L'ensemble est à usage résidentiel. L'immeuble est desservi par une cage d'escaliers située approximativement au milieu de la villa et à mi-profondeur de celle-ci et une trémie avec un ascenseur. Ces communications verticales existent depuis le niveau du sous-sol jusqu'à celui de l'étage sous toit et ne seront plus citées dans la description ultérieure : ce sont d'office des parties communes sur toute la hauteur du bien, en ce compris la machinerie d'ascenseur située au niveau de l'étage sous toit - niveau supérieur (et qui n'est donc pas desservi par l'appareil lui-même).

(B) Description détaillée

Les descriptions sont données dos au jardin commun et face à l'immeuble.

SOUS-SOL :

a) Parties communes

Au bord inférieur droit de l'immeuble, accolé au tunnel d'accès vers les immeubles 3 et 1, l'aire de circulation des voitures et l'aire de manœuvre pour les emplacements de parcage; approximativement au centre du périmètre de construction du bâtiment, le bloc comportant la cage d'escaliers, la trémie et fosse d'ascenseur précédée d'un sas et dégagements; derrière ce bloc un local compteurs et, le jouxtant, la chaufferie des bâtiments 4 et 5, ces deux derniers locaux ayant un accès direct vers le dégagement desservant une série de caves privatives, situées au fond de l'immeuble. A gauche du dégagement menant vers la cage d'escalier, le local poubelles ayant une issue sur l'emplacement de parking 27. Par-delà l'aire de circulation des voitures, au bord inférieur gauche : une toilette à usage commun des bâtiments 4 et 5, - le bâtiment 5 étant assuré de l'utilisation de cette toilette par une servitude

d'usage grevant les parties communes du "local" susdit au profit du bâtiment 5.

Pour mémoire : diverses gaines et aéras.

Remarque

La proximité de la sortie du local poubelles par rapport à l'emplacement de parcage 27 implique que toute précaution soit prise par le titulaire de cet emplacement pour ne pas gêner ou empêcher la sortie ou la rentrée des poubelles; dans la mesure indispensable à cet accès, cet emplacement de parcage est frappé d'une servitude de passage au profit des parties communes du bâtiment.

b) Parties privatives

Caves

Au bord inférieur droit de l'immeuble, les caves 9 et 10 ; la cave 11 est devenue une partie commune en vertu de l'acte de base modificatif du 4 février 1986 dont question ci-avant. Au fond, et à gauche de l'immeuble, donnant sur un dégagement, les caves privatives numérotées de 1 à 8 (de gauche à droite, la première jouxtant le bâtiment 5 et la huitième la chaufferie).

Emplacements de parcage

Accolés au dégagement des caves 1 à 8, les emplacements de parcage 25, 26 et 27 (de gauche à droite, le premier jouxtant le bâtiment 5 et le troisième le local poubelles et la cave des compteurs).

Au fond, à droite de l'immeuble, les emplacements de parcage 31, 32, 33 et 34+ (de gauche à droite, le premier jouxtant la chaufferie et le troisième la façade latérale droite de l'immeuble, tandis que 1 emplacement 34+ précède l'emplacement 33, le premier emplacement étant grevé d'une servitude de passage au profit de l'emplacement 33.

A l'avant de l'immeuble, en "excroissance" par rapport au périmètre global de construction : les emplacements 29 et 30 (de gauche à droite), tous deux situés dans le prolongement, au-delà d'une aire de circulation, du bloc des cages d'escalier et trémie d'ascenseur. Longeant l'aire de circulation et à droite du local commun "toilette", l'emplacement 28.

REZ-DE-CHAUSSEE

a) Parties communes :

Le porche d'entrée, situé au milieu de la façade, donnant accès à un sas qui mène lui-même au dégagement vers la cage d'escalier et l'ascenseur; le sas n'occupe que la moitié de

la largeur disponible, l'autre moitié étant occupée par un local "consigne"; en communication avec le hall commun, dans le fond de celui-ci, un local commun avec diverses gaines, et vide-ordures.

Parties privatives :

1. L'appartement du type A (également dénommé A4)

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à droite, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office, lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à gauche, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse; situées à l'arrière, ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de droite est en communication directe avec une salle de douche, tandis que la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de bains.

2. L'appartement du type B (également dénommé B4)

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à gauche, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond,, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à droite, s'ouvre l'accès au vestiaire lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, situées à l'arrière ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de droite est en communication directe avec une salle de bains tandis que la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de douches.

PREMIER ETAGE

a) Parties communes

Pour mémoire : cage d'escaliers, palier, ascenseur et vide-poubelles.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type C (également dénommé C4)

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun;

sur ce hall, à droite, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment est suivie d'une terrasse; à gauche, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, situées à l'arrière; ainsi qu'à une seconde toilette;-la chambre de droite est en communication directe avec une salle de douches, tandis que la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de bains.

2. L'appartement du type D (également dénommé D4)

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à gauche, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à droite, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, situées à l'arrière/ ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de droite est en communication directe avec une salle de bains/ tandis que la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de douches.

- le comparant déclare que ces deux appartements sont actuellement réunis en un seul appartement. Par ailleurs, la fermeture des deux terrasses a fait l'objet d'un permis de régularisation délivré par la commune de Watermael-Boitsfort, le 29 juillet 2015 et d'un permis d'urbanisme délivré le 28 juillet 2015 et d'une approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du 18 novembre 2015

3. Le flat E (également dénommé E)

Situé au milieu de l'immeuble, à l'avant, entre les appartements C et D, ce flat comporte : un hall en communication directe avec le palier commun; dans un coin du hall se trouvent le vestiaire et, de l'autre côté, l'accès à une toilette, tandis que dans le fond du hall s'ouvre la communication avec la salle de séjour, elle-même précédée d'une terrasse; dans le couloir qui, au-delà de la

porte de communication avec le hall, donne sur la salle de séjour proprement dite, s'ouvre la porte de la cuisine qui forme un bloc complètement séparé de la salle de séjour; une partie de la salle de séjour, vers l'arrière, est prévue à usage de chambre, avec accès, dans le fond du flat, à une salle de bains.

DEUXIEME ETAGE ET ETAGE SOUS TOIT (DUPLEX) :

a) Parties communes : Première partie, niveau inférieur

Pour mémoire : cage d'escaliers, palier, ascenseur et vide-poubelles.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type F (également dénommé F4)

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte:

- au niveau du deuxième étage : un hall d'entrée en communication, d'une part, avec le palier commun et, d'autre part, avec une terrasse; sur ce hall s'ouvre, à droite, l'accès au living, lui-même précédé d'une terrasse avec dégagement; au centre, l'accès à un escalier menant vers l'étage supérieur; à gauche, le vestiaire, parallèle à cet escalier et en communication lui-même avec une toilette; au fond, et à gauche du hall, se trouve l'accès à la cuisine en façade arrière et avec terrasse; toujours à gauche, dans ce même hall, s'ouvre l'accès à la salle à manger située en façade arrière, avec terrasse, cette salle à manger étant elle-même en communication directe avec la cuisine.

2. L'appartement du type G (également dénommé G4)

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte :

- au niveau du deuxième étage : un hall d'entrée en communication avec le palier commun; sur ce hall s'ouvre, à gauche, l'accès au living, lui-même précédé d'une terrasse avec dégagement; au centre, l'accès à un escalier menant vers l'étage supérieur; à droite, le vestiaire parallèle à cet escalier et en communication lui-même avec une toilette; au fond et à droite du hall s'ouvre l'accès à la cuisine en façade arrière et avec terrasse; à droite, dans ce même hall, s'ouvre l'accès à la salle à manger située en façade arrière, avec terrasse; cette salle à manger étant elle-même en communication directe avec la cuisine.

3. L'appartement du type H (également dénommé H4)

Situé au milieu de l'immeuble, à l'avant, entre les appartements F et G, cet appartement comporte : le hall en communication avec le palier commun, hall dans lequel se trouvent le vestiaire, outre un accès à une toilette, tandis qu'un second accès mène au living lui-même précédé d'une terrasse avec dégagements; le long du mur, opposée à l'accès, se trouve la volée d'escaliers qui mène à l'étage supérieur; presque symétriquement à l'accès du vestiaire vers le living, s'ouvre l'accès du living vers la cuisine.

Seconde partie, niveau supérieur

a) Parties communes

Machinerie d'ascenseur et trappe d'accès au toit.

b) Parties privatives

1. L'appartement F comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, à gauche, l'accès à une chambre en façade arrière suivie d'une salle d'eau et d'une salle de bains avec water closet (en façade arrière); à droite, l'accès à une chambre en façade avant jouxtant une autre chambre en façade avant, elle-même en communication avec l'arrière du palier d'escalier au fond duquel s'ouvre l'accès à une salle de douche avec W.C.

2. L'appartement G comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, à droite, l'accès à une chambre en façade arrière suivie d'une salle d'eau et d'une salle de bains avec water closet (en façade arrière); à gauche, l'accès à une chambre en façade avant jouxtant une autre chambre en façade avant, elle-même en communication avec l'arrière du palier d'escalier au fond duquel s'ouvre l'accès à une salle de douche avec W.C.

L'appartement H comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, une chambre partiellement en loggia par rapport à la salle de séjour de l'étage inférieur, cette chambre étant en communication directe, à l'arrière, avec une salle de bains avec water closet.

TOITURE

La toiture, non accessible, est partie commune avec accès réservé aux corps de métier chargé d'en assurer l'entretien et la réparation, l'accès étant prévu par une trappe qui a été citée.

Attribution des quotités

La participation des locaux qui en reçoivent une dans la copropriété et l'indivision forcée est définie comme suit :

- Appartement A : cent trente-quatre/cinq-millièmes

- Appartement B : cent trente-quatre/cinq-millièmes
- Appartement C : cent vingt-neuf/cinq-millièmes
- Appartement D : cent vingt-neuf/cinq-millièmes
- Appartement E : quarante-sept/cinq-millièmes
- Appartement F : cent soixante-trois/cinq-millièmes
- Appartement G : cent soixante-trois/cinq-millièmes
- Appartement H : soixante et un/cinq-millièmes

Parking 25 : quatre/cinq-millièmes
 Parking 26 : quatre/cinq-millièmes
 Parking 27 : quatre/cinq-millièmes
 Parking 28 : quatre/cinq-millièmes
 Parking 29 : quatre/cinq-millièmes
 Parking 30 : quatre/cinq-millièmes
 Parking 31 : quatre/cinq-millièmes
 Parking 32 : quatre/cinq-millièmes
 Parking 33 : quatre/cinq-millièmes
 Parking 34 : quatre/cinq-millièmes
 soit au total quarante/cinq-millièmes
 TOTAL : mille/cinq-millièmes »

V.- VILLA 5

(A) Description générale

La villa se présente comme un immeuble à appartements multiples, composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un étage sous toiture ; cette villa est à considérer comme une villa "trois façades", la quatrième étant le mitoyen entre cette villa et le bâtiment 4. L'ensemble est à usage résidentiel.

L'immeuble est desservi par une cage d'escaliers située approximativement au - milieu de la villa et à mi-profondeur de celle-ci et une trémie avec un ascenseur. Ces communications verticales existent depuis le niveau du sous-sol jusqu'à celui de l'étage sous toit et ne seront plus citées dans la description ultérieure : ce sont d'office des parties communes sur toute la hauteur du bien en ce compris la machinerie d'ascenseur située au niveau de l'étage sous toit (et qui n'est donc pas desservi par l'appareil lui-même).

(B) Description détaillée

Les descriptions sont données dos au jardin commun et face à l'immeuble.

SOUS-SOL

a) Parties communes

Approximativement au centre du périmètre de construction du bâtiment, le bloc comportant la cage d'escaliers, la trémie d'ascenseur et les dégagements; par l'intermédiaire d'un sas, l'un des dégagements mène à l'aire de circulation des voitures tandis que l'autre partie du dégagement est en communication avec le couloir menant aux caves et aux caves dépôt; sur ce couloir s'ouvre l'accès à une cave des compteurs. La cave poubelles se trouve accolée au bloc central dont il a été question, avec accès direct sur l'aire de circulation au-delà de l'emplacement réservé à la trémie d'ascenseur (et en-deçà de la cave dépôt numéro 11 cfr infra).

Pour mémoire : diverses gaines et aérés.

b) Parties privatives

Caves et caves dépôt

Dans le fond de l'immeuble, donnant sur le dégagement les desservant, accolées les unes aux autres les caves 1 à 8, la huitième jouxtant le mitoyen du bâtiment 4 et la première étant située face à la cave des compteurs du bloc central.

Sur le couloir desservant les caves, dans sa partie perpendiculaire au couloir principal, les caves dépôt 11 (accolée à la cave des poubelles), 10 et 9 situés dans le prolongement de la précédente.

Emplacements de parcage

Dans le fond de l'immeuble, à gauche, les emplacements de parcage 16, 17, 18 et 19, les trois derniers situés côte à côte et le dernier jouxtant les caves dépôt 10 et 9, tandis que l'emplacement 17 précède l'emplacement 16, ce dernier emplacement étant grevé d'une servitude de passage au profit de l'emplacement 17.

Entre le mitoyen du bâtiment 4 et le bloc central, côte à côte, les emplacements numéros 22 (à gauche), 23 et 24 (ce dernier accolé au mitoyen du bâtiment 4); à l'avant de l'immeuble, approximativement au milieu, en "excroissance" par rapport au périmètre global de construction, les emplacements 20 et 21 (de gauche à droite)

REZ-DE-CHAUSSEE

a) Parties communes

Le porche d'entrée, situé au milieu de la façade, donnant accès à un sas qui mène lui-même au dégagement vers la cage d'escaliers et l'ascenseur; le sas n'occupe que la moitié de la largeur disponible, l'autre moitié étant occupée par un local "consigne"; en communication avec le hall commun,

dans le fond de celui-ci, un local commun avec diverses gaines et vide-ordures.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type A (également dénommé A5)

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à gauche, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office, lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à droite, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit, sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, situées à l'arrière, ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de douche, tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de bains.

2. L'appartement du type B (également dénommé B5)

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à droite, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une - terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à gauche, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, située à l'arrière, ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de bains, tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de douches.

PREMIER ETAGE

a) Parties communes

Pour mémoire : cage d'escaliers, palier, ascenseur et vide-poubelles.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type C (également dénommé C5)

Cet appartement, situé. du côté gauche de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à gauche, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre

l'accès à un office lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à droite, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, situées à l'arrière, ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de douches, tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de bains.

2. L'appartement du type D (également dénommé D5)

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte : un hall en communication avec le hall commun; sur ce hall, à droite, s'ouvre l'accès au living, lui-même précédé, en façade avant, d'une terrasse; au fond, s'ouvre l'accès à un office, lui-même en communication directe avec le living et la cuisine, cette dernière située à l'arrière du bâtiment et suivie d'une terrasse; à gauche, s'ouvre l'accès au vestiaire, lequel comporte une toilette; au-delà du vestiaire se trouve le hall de nuit sur lequel s'ouvrent les accès à deux chambres, avec terrasse, situées à l'arrière, ainsi qu'à une seconde toilette; la chambre de gauche est en communication directe avec une salle de bains, tandis que la chambre de droite est en communication directe avec une salle de douches.

3. Le flat E (également dénommé E5)

Situé au milieu de l'immeuble, à l'avant, entre les appartements C et D, ce flat comporte : un hall en communication directe avec le palier commun; dans un coin du hall se trouvent le vestiaire et, de l'autre côté, l'accès à une toilette, tandis que dans le fond du hall s'ouvre la communication avec la salle de séjour, elle-même précédée d'une terrasse; dans le couloir qui, au-delà de la porte de communication avec le hall, donne sur la salle de séjour proprement dite, s'ouvre la porte de la cuisine qui forme un bloc complètement séparé de la salle de séjour; une partie de la salle de séjour, vers l'arrière, est prévue à usage de chambre, avec accès, dans le fond du flat, à une salle de bains.

DEUXIEME ETAGE ET ETAGE SOUS TOIT (DUPLIX)

Première partie, niveau inférieur

a) Parties communes

Pour mémoire : cage d'escaliers, palier, ascenseur et vide-poubelles.

b) Parties privatives

1. L'appartement du type F (également dénommé F5)

Cet appartement, situé du côté gauche de l'immeuble, comporte :

- au niveau du deuxième étage : un hall d'entrée en communication d'une part avec le palier commun et d'autre part avec une terrasse; sur ce hall s'ouvre, à gauche, l'accès au living lui-même précédé d'une terrasse avec dégagement; au centre, l'accès à un escalier menant vers l'étage supérieur; au fond, à droite, l'accès à la cuisine située en façade arrière et avec terrasse; le vestiaire empiète sur le hall et se trouve perpendiculaire à une toilette, laquelle donne donc également sur le hall; toujours à droite du hall s'ouvre l'accès à la salle à manger située en façade arrière, avec terrasse, cette salle à manger étant elle-même en communication directe avec la cuisine.

2. L'appartement du type G (également dénommé G5)

Cet appartement, situé du côté droit de l'immeuble, comporte :

- au niveau du deuxième étage : un hall d'entrée en communication avec le palier commun; sur ce hall s'ouvre, à droite, l'accès au living lui-même précédé d'une terrasse avec dégagement; au centre, un accès à un escalier menant vers l'étage supérieur; au fond, à gauche, l'accès à la cuisine située en façade arrière et avec terrasse; le vestiaire empiète sur le hall et se trouve perpendiculaire à une toilette; laquelle donne donc également sur le hall; toujours à gauche du hall s'ouvre l'accès à la salle à manger située en façade arrière, avec terrasse; cette salle à manger étant elle-même en communication directe avec la cuisine.

3. L'appartement du type H (également dénommé H5)

Situé au milieu de l'immeuble, à l'avant, entre les appartements F et G, cet appartement comporte : le hall en communication avec le palier commun, hall dans lequel se trouve le vestiaire, outre un accès à une toilette, tandis qu'un second accès mène au living, lui-même précédé d'une terrasse avec dégagements; le long du mur, opposé à l'accès, se trouve la volée d'escaliers qui mène à l'étage

supérieur; presque symétriquement à l'accès du vestiaire vers le living, s'ouvre l'accès du living vers la cuisine. Seconde partie, niveau supérieur.

a) Parties communes

Machinerie d'ascenseur et trappe d'accès au toit.

b) Parties privatives

1. L'appartement F comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, à droite, l'accès à une chambre suivie d'une salle d'eau et d'une salle de bains avec water closet (en façade arrière); à gauche, l'accès à une chambre en façade avant jouxtant une autre chambre en façade avant en communication avec l'arrière du palier d'escalier au fond duquel s'ouvre l'accès à une salle de douche avec W.C.

2. L'appartement G comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, à gauche, l'accès à une chambre en façade arrière, suivie d'une salle d'eau et d'une salle de bains avec water closet; à droite, l'accès à une chambre en façade avant, jouxtant une autre chambre en façade avant, elle-même en communication avec l'arrière du palier d'escalier au fond duquel s'ouvre l'accès à une salle de douche avec W.C.

3. L'appartement H comporte, au débouché de l'escalier venant de l'étage inférieur, une chambre partiellement en loggia par rapport à la salle de séjour de l'étage inférieur, cette chambre étant en communication directe, à l'arrière, avec une salle de bains avec water closet.

TOITURE

La toiture, non accessible, est partie commune avec accès réservé aux corps de métier chargés d'en assurer l'entretien et la réparation, l'accès étant prévu par une trappe qui a été citée.

Attribution des quotités

La participation des locaux qui en reçoivent une dans la copropriété et l'indivision forcée est définie comme suit :

- Appartement A : cent trente-cinq/cinq-millièmes
- Appartement B : cent trente-quatre/cinq-millièmes
- Appartement C : cent trente/cinq-millièmes
- Appartement D : cent vingt-neuf/cinq-millièmes
- Appartement E : quarante-huit/cinq-millièmes
- Appartement F : cent soixante-trois/cinq-millièmes
- Appartement G : cent soixante-trois/cinq-millièmes
- Appartement H : soixante et deux/cinq-millièmes

Parking 16 : quatre/cinq-millièmes
Parking 17 : quatre/cinq-millièmes
Parking 18 : quatre/cinq-millièmes
Parking 19 : quatre/cinq-millièmes
Parking 20 : quatre/cinq-millièmes
Parking 21 : quatre/cinq-millièmes
Parking 22 : quatre/cinq-millièmes
Parking 23 : quatre/cinq-millièmes
Parking 24 : quatre/cinq-millièmes
soit au total trente-six/cinq-millièmes
TOTAL : mille/cinq-millièmes

B.- Les propriétaires ayant un droit réel de jouissance privative d'emplacements de parcage ne disposent d'aucune quote-part dans l'indivision forcée du complexe immobilier, sans préjudice des charges dont question ci-après.

Le comparant nous déclare qu'il s'agit des emplacements suivants :

Parking n° 35 : quatre/cinq-millièmes (couloir allant de la villa 3 vers villa 4) .

Parking n° 36 : quatre/cinq-millièmes (couloir allant de la villa 3 vers villa 4) .

Parking n° 37 : quatre/cinq-millièmes (couloir allant de la villa 3 vers villa 4) .

Parking n° 38 : quatre/cinq-millièmes (couloir allant de la villa 3 vers villa 4).

Parking n° 13 : quatre/cinq-millièmes (couloir villa 2) .

Parking n° 14 : quatre/cinq-millièmes (couloir villa 2) .

Parking n° 15 : quatre/cinq-millièmes (couloir villa 2) .

C.- Le statut des balcons et terrasses est défini comme suit :

« BALCONS ET TERRASSES

Les balcons et 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 et, plus précisément, à titre de charge particulière à la Villa concernée ou du copropriétaire concerné, si le revêtement n'est pas constitué de dalles sur plots. 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 balcons ou 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. »

D.- Ledit acte de base du 27 avril 1976 stipule notamment ce qui suit au sujet des voies carrossables :

« Ces voies carrossables sont prévues pour ce dernier usage (et pour lui seul - voirie publique-) et peuvent être empruntées tant pour les voitures garées dans le sous-sol des cinq villas, que par les véhicules visiteurs, ou de service, qui seraient amenés à devoir pénétrer dans le bien ; il est interdit à jamais à tout véhicule de sortir des zones délimitées comme voiries carrossables ou comme zones de parking, et tout véhicule est obligé de se conformer aux directives qui seront édictées pour faciliter soit le parking, soit la circulation sur le bien.

Les voitures ont accès au complexe par une rame d'accès qui mène de la voie publique au bâtiment numéro 5 ; la circulation se fait ensuite à travers ce même bâtiment numéro 5, en sous-sol, pour atteindre le bâtiment numéro 4, traverser celui-ci et, via un tunnel, atteindre ensuite le bâtiment numéro 3, , traverser celui-ci et atteindre et traverser le bâtiment numéro 1 au bout duquel elle se termine en impasse. Par ailleurs, une bretelle, à l'entrée du bâtiment numéro 5, et toujours en sous-sol, mène par un tunnel au bâtiment numéro 2 au bout duquel cette même circulation se termine également en impasse..

La description de la voirie carrossable telle qu'elle a été donnée ci-dessus entraîne en raison de son utilisation, la nécessité de distinction dans l'étendue des servitudes créées.

Le bâtiment 1 bénéficie de la servitude sur toute l'étendue de la voirie jusqu'à la voie publique à travers le bâtiment 3, le tunnel, le bâtiment 4, le bâtiment 5 et la rampe d'accès.

Le bâtiment 3 bénéficie de cette même servitude à travers le tunnel, le bâtiment 4, le Bâtiment 5 et la rampe d'accès.

Le bâtiment 4 bénéficie de cette servitude à travers le bâtiment 5 et la rampe d'accès.

Le bâtiment 5 bénéficie de cette servitude pour la rampe d'accès uniquement.

Le bâtiment 2 bénéficie de cette servitude pour le tunnel joignant ce bâtiment au bâtiment 5 et pour la superficie du sous-sol du bâtiment 5 comprise entre ce tunnel et la rampe d'accès, laquelle fait également partie du bénéfice de servitude au profit du bâtiment 2. Les conséquences de ces limitations seront envisagées infra, en particulier, du point de vue prise en charge des frais résultant de l'usage de la voirie.

-au sujet des emplacements de parages :

Dans la description de la voirie carrossable dont il a été question plus haut, il a été précisé qu'en deux endroits cette voirie passait par un tunnel, soit celui qui relie le bâtiment 4 au Bâtiment 3 d'une part, et le bâtiment 5 au bâtiment 2, d'autre part ; ces tunnels comportent deux superficies parallèles dont la première est effectivement consacrée à la circulation des voitures tandis que la seconde (voir plan numéro 200, Annexe A) est en principe réservée à usage de parcage.

Ces emplacements de parcage restent fondamentalement des parties communes mais sont susceptibles d'être attribuées en jouissance privative aux acquéreurs de biens privatifs dans n'importe lequel des cinq bâtiments.

La naissance de cette jouissance résultera des mentions qui se trouveront dans le titre de propriété de l'acquéreur de parties privatives dans l'une des cinq villas et, en tout état de cause, sera analysée comme un démembrement du droit réel de propriété, qu'il s'agisse d'un droit sui generis, c'est-à-dire spécifiquement de la jouissance privative d'une partie commune, ou qu'il s'agisse, par interprétation, d'une servitude grevant un fonds, en l'occurrence les parties communes, au profit d'un autre fonds, en l'occurrence l'appartement acquis. » L'assemblée confirme que ces dispositions sont toujours actuellement applicables.

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1. - Définition et portée

Le mot « immeuble » repris ci-après inclus, le cas échéant, invariablement l'ensemble du complexe immobilier ou une villa.

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, sans préjudice des activités professionnelles existantes à ce jour, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Sous cette réserve, les appartements, studios et flats sont destinés exclusivement à l'usage de logement.

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

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Article 3. - Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

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

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

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

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

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

bruit audible à l'extérieur de leur lot entre vingt-deux heures et huit heures du matin.

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 ou autres.

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

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

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

b) Accès au toit

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

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins huit 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.

Les emménagements et déménagements sont effectués par la cage d'escalier ou les ascenseurs. Toutefois, ils peuvent se faire par un élévateur allant du jardin au balcon pour

les appartements des premiers et deuxièmes étages.g)
Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4. - Limites de la jouissance des parties
privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe immobilier, 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, 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 des cinq villas 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 et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linges et autres objets quelconques.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, portes de balcon, 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 des cinq villas :

- 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 et balcons

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges des eaux des terrasses et balcons, 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 ce balcon ou 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

Lorsque la jouissance exclusive et perpétuelle du jardin a été attribuée à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres. L'usage d'un barbecue ou des feux de bois est interdit. 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*

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 les cinq villas.

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 dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

f) *Location*

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

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

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

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

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires des cinq villas 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 prendre des mesures appropriées proportionnelles à la gravité des faits et pouvant aller jusqu'à l'introduction d'une demande en résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation à introduire près du juge de paix.

g) Caves

Les caves ne disposent d'aucune quotité dans la copropriété ; elles ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans Le Vert Clos; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

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

Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

Les caves sont branchées sur le compteur commun. Les frais incombent à la copropriété et sont répartis selon la répartition des charges particulières dont question ci-après.

h) Emplacements de parking / Garages

Les emplacements et garages ne peuvent être cédés qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble; ils ne peuvent être loués qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Les emplacements de parking ou garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

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

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre: le parking, l'échappement libre, la

combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des emplacements de parking ou garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires, et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie, sans préjudice des emplacements de parcage.

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

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le droit de jouissance des emplacements de parcage est cessible par tout titulaire à tout copropriétaire dans Le Vert Clos.

1) Animaux

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic. Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision oblige le contrevenant au paiement d'une somme déterminée préalablement 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 général.

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 quatre cinquièmes 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

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, 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 dont le nom, l'adresse et le numéro de téléphone ainsi que, le cas échéant, l'adresse mail doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

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

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

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

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute

cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

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

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

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

Article 12. - Nettoyage

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

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

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

Article 13. - Jardins

Certains appartements situés au rez-de-chaussée dispose de la jouissance privative d'une surface commune étant un jardin jouxtant leur appartement dont les dimensions ont été fixées au moment de la signature du premier acte de vente qui a suivi la signature des actes de base. C'est en conséquence, ce titre de propriété qui mentionne cette jouissance. Ledit acte de base du 27 avril 1976 précise « avec les mêmes notions juridiques que celles qui ont été invoquées pour les emplacements de parcage situés dans les tunnels ; en l'occurrence, si la notion de servitude est invoquée plus spécialement, les parties communes (on omet « générales ») seront frappées d'une servitude d'usage au profit de l'appartement du rez-

de-chaussée, ou, chose possible, à un acte ultérieur rattachant une surface de jardin à un appartement du rez-de-chaussée le jouxtant. En contrepartie du droit de jouissance ainsi concédée, le titulaire de ce droit aura une obligation générale d'entretien impeccable, ayant, par ailleurs, toute liberté en ce qui concerne l'agencement lui-même de cette superficie, du moment qu'il s'agit d'un « jardin d'agrément » dont la hauteur des plantations ne peut dépasser, en aucun cas, deux mètres, -laquelle de toute manière, est frappée d'une servitude de « non aedificandi »... La cession totale ou partielle du droit de jouissance concédé est interdite, sauf deux hypothèses :

- a) En cas de cession de l'appartement auquel ce droit de jouissance est rattaché (et, dans ce cas, la cession doit être totale comme doit l'être la cession de l'appartement) ;
- b) une cession totale ou partielle est admise au profit de titulaires de l'appartement voisin de celui qui bénéficie de cette jouissance, dans la mesure où cette surface de jouissance privative jouxte elle-même la surface de jouissance privative de l'appartement voisin ; »

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 copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins au rez-de-chaussée doivent rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à la totalité des jardins affectés en jouissance privative.

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

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

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

Les charges communes sont divisées en :

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

détiennent dans les parties communes cinq mille/cinq-millièmes). Il convient d'y ajouter les sept emplacements de parkings consenti en jouissance représentant chacune quatre/cinq millièmes soit un total de cinq mille vingt-huit/cinq mille vingt huitièmes (5.028/5.028ièmes, savoir :

Parking n° 35 : quatre/cinq-millièmes (couloir allant de la villa 3 vers villa 4) .

Parking n° 36 : quatre/cinq-millièmes (couloir allant de la villa 3 vers villa 4) .

Parking n° 37 : quatre/cinq-millièmes (couloir allant de la villa 3 vers villa 4) .

Parking n° 38 : quatre/cinq-millièmes (couloir allant de la villa 3 vers villa 4) .

Parking n° 13 : quatre/cinq-millièmes (couloir villa 2) .

Parking n° 14 : quatre/cinq-millièmes (couloir villa 2) .

Parking n° 15 : quatre/cinq-millièmes (couloir villa 2) .

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.
- i) - les dépenses relatives à l'aire de manœuvre sis en sous-sol ainsi que tous les frais relatifs à des dépenses qui concernent plus d'une Villa. A ce sujet, les

dispositions de l'acte du 27 avril 1976 dont question ci-avant ne sont plus applicables.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts reprises ci-après. 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.

La répartition de ces CHARGES COMMUNES GENERALES est en conséquence la suivante :

VILLA 1

- Appartement A : cent trente-quatre/cinq mille vingt huitièmes
 - Appartement B : cent trente-quatre/cinq mille vingt huitièmes
 - Appartement C : cent vingt-neuf/cinq mille vingt huitièmes - Appartement D : cent vingt-neuf/cinq mille vingt huitièmes
 - Appartement E : quarante-sept/cinq mille vingt huitièmes
 - Appartement F : cent soixante-trois/cinq mille vingt huitièmes
 - Appartement G : cent soixante-trois/cinq mille vingt huitièmes
 - Appartement H : soixante et un/cinq mille vingt huitièmes
 - Parking 48 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
 - Parking 49 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
 - Parking 50 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
 - Parking 51 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
 - Parking 52 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
 - Parking 53 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
 - Parking 54 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
 - Parking 55 : quatre/cinq mille vingt huitièmes - Parking 56 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
 - Parking 57 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
- TOTAL : 1.000/5.028

VILLA 2

- Appartement A : cent trente-cinq/cinq mille vingt huitièmes
- Appartement B : cent trente-trois/cinq mille vingt huitièmes
- Appartement C : cent trente/cinq mille vingt huitièmes
- Appartement D : cent vingt-huit/cinq mille vingt huitièmes
- Appartement E : quarante-six/cinq mille vingt huitièmes
- Appartement F : cent soixante/cinq mille vingt huitièmes

Appartement G : cent soixante/cinq mille vingt huitièmes
Appartement H : soixante/cinq mille vingt huitièmes
Parking 1 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
Parking 2 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
Parking 3 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
Parking 4 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
Parking 5 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
Parking 6 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
Parking 7 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
Parking 8 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
Parking 9 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
Parking 10 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
Parking 11 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
Parking 12 : quatre/cinq mille vingt huitièmes
TOTAL : 1.000/5.028

VILLA 3

- Appartement A : cent nonante-quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement B : cent trente-quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement C : septante et un/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement D : cent vingt-neuf/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement E : quarante-huit/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement F : cent soixante-trois/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement G : cent soixante-trois/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement H : soixante-deux/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 39: quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 40: quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 41: quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 42: quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 43: quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 44: quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 45: quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 46: quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 47: quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 35 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 36 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 37: quatre/cinq mille vingt-huitièmes
TOTAL : 1.012/5.028

VILLA 4

- Appartement A : cent trente-quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement B : cent trente-quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement C : cent vingt-neuf/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement D : cent vingt-neuf/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement E : quarante-sept/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement F : cent soixante-trois/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement G : cent soixante-trois/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement H : soixante et un/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 25 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 26 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 27 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 28 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 29 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 30 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 31 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 32 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 33 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 34 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 38 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 13 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes

TOTAL : 1.008/5.028

VILLA 5

- Appartement A : cent trente-cinq/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement B : cent trente-quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement C : cent trente/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement D : cent vingt-neuf/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement E : quarante-huit/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement F : cent soixante-trois/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement G : cent soixante-trois/cinq mille vingt-huitièmes
- Appartement H : soixante et deux/cinq mille vingt-huitièmes

- Parking 16 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 17 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 18 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 19 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 20 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 21 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 22 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 23 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 24 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 14 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes
- Parking 15 : quatre/cinq mille vingt-huitièmes

TOTAL : 1.008/5.028/
TOTAL GENERAL **5.028/5.028**

2° **charges communes particulières par Villa**, qui incombent aux **copropriétaires de cette Villa** en proportion de l'utilité pour chaque Villa d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges. Tous les frais relatifs à l'immeuble d'une Villa constituent des charges particulières pour cette Villa, dont l'étanchéité des terrasses, les ascenseurs, les murs qui ne concernent que la Villa en cause, l'électricité des caves d'une Villa, l'entretien des communs d'une villa etcaetera. Tous les frais relatifs à plusieurs Villas constituent des charges générales.

La répartition de ces CHARGES COMMUNES PARTICULIERES PAR VILLA est en conséquence la suivante :

VILLA 1

- Appartement A : cent trente-quatre/millièmes
- Appartement B : cent trente-quatre/millièmes
- Appartement C : cent vingt-neuf/millièmes
- Appartement D : cent vingt-neuf/millièmes
- Appartement E : quarante-sept/millièmes
- Appartement F : cent soixante-trois/millièmes
- Appartement G : cent soixante-trois/millièmes
- Appartement H : soixante et un/millièmes
- Parking 48 : quatre/millièmes
- Parking 49 : quatre/millièmes
- Parking 50 : quatre/millièmes
- Parking 51 : quatre/millièmes
- Parking 52 : quatre/millièmes
- Parking 53 : quatre/millièmes
- Parking 54 : quatre/millièmes

- Parking 55 : quatre/millièmes
- Parking 56 : quatre/millièmes
- Parking 57 : quatre/millièmes

TOTAL :

1.000/1.000

VILLA 2

- Appartement A : cent trente-cinq/millièmes
- Appartement B : cent trente-trois/millièmes
- Appartement C : cent trente/millièmes
- Appartement D : cent vingt-huit/millièmes
- Appartement E : quarante-six/millièmes
- Appartement F : cent soixante/millièmes
- Appartement G : cent soixante/millièmes
- Appartement H : soixante/millièmes
- Parking 1 : quatre/millièmes
- Parking 2 : quatre/millièmes
- Parking 3 : quatre/millièmes
- Parking 4 : quatre/millièmes
- Parking 5 : quatre/millièmes
- Parking 6 : quatre/millièmes
- Parking 7 : quatre/millièmes
- Parking 8 : quatre/millièmes
- Parking 9 : quatre/millièmes
- Parking 10 : quatre/millièmes
- Parking 11 : quatre/millièmes
- Parking 12 : quatre/millièmes

TOTAL :

1.000/1.000

VILLA 3

- Appartement A : cent nonante-quatre/mille douzièmes
- Appartement B : cent trente-quatre/ mille douzièmes
- Appartement C : septante et un/ mille douzièmes
- Appartement D : cent vingt-neuf/ mille douzièmes
- Appartement E : quarante-huit/ mille douzièmes
- Appartement F : cent soixante-trois/ mille douzièmes
- Appartement G : cent soixante-trois/ mille douzièmes
- Appartement H : soixante-deux/ mille douzièmes
- Parking 39: quatre/ mille douzièmes
- Parking 40: quatre/ mille douzièmes
- Parking 41: quatre/ mille douzièmes
- Parking 42: quatre/ mille douzièmes
- Parking 43: quatre/ mille douzièmes
- Parking 44: quatre/ mille douzièmes
- Parking 45: quatre/ mille douzièmes
- Parking 46: quatre/ mille douzièmes

- Parking 47: quatre/ mille douzièmes
- Parking 35 : quatre/ mille douzièmes
- Parking 36 : quatre/ mille douzièmes
- Parking 37: quatre/ mille douzièmes

TOTAL : 1.012/1.012

VILLA 4

- Appartement A : cent trente-quatre/mille huitièmes
- Appartement B : cent trente-quatre/mille huitièmes
- Appartement C : cent vingt-neuf/mille huitièmes
- Appartement D : cent vingt-neuf/mille huitièmes
- Appartement E : quarante-sept/mille huitièmes
- Appartement F : cent soixante-trois/mille huitièmes
- Appartement G : cent soixante-trois/mille huitièmes
- Appartement H : soixante et un/mille huitièmes
- Parking 25 : quatre/mille huitièmes
- Parking 26 : quatre/mille huitièmes
- Parking 27 : quatre/mille huitièmes
- Parking 28 : quatre/mille huitièmes
- Parking 29 : quatre/mille huitièmes
- Parking 30 : quatre/mille huitièmes
- Parking 31 : quatre/mille huitièmes
- Parking 32 : quatre/mille huitièmes
- Parking 33 : quatre/mille huitièmes
- Parking 34: quatre/mille huitièmes
- Parking 38 : quatre/mille huitièmes
- Parking 13 : quatre/mille huitièmes

TOTAL : 1.008/1.008

VILLA 5

- Appartement A : cent trente-cinq/mille huitièmes
- Appartement B : cent trente-quatre/mille huitièmes
- Appartement C : cent trente/mille huitièmes
- Appartement D : cent vingt-neuf/mille huitièmes
- Appartement E : quarante-huit/mille huitièmes
- Appartement F : cent soixante-trois/mille huitièmes
- Appartement G : cent soixante-trois/mille huitièmes
- Appartement H : soixante et deux/mille huitièmes
- Parking 16 : quatre/mille huitièmes
- Parking 17 : quatre/mille huitièmes
- Parking 18 : quatre/mille huitièmes
- Parking 19 : quatre/mille huitièmes
- Parking 20 : quatre/mille huitièmes

- Parking 21 : quatre/mille huitièmes
- Parking 22 : quatre/mille huitièmes
- Parking 23 : quatre/mille huitièmes
- Parking 24 : quatre/mille huitièmes
- Parking 14 : quatre/mille huitièmes
- Parking 15 : quatre/mille huitièmes

TOTAL : 1.008/1.008

Sont considérées comme charges communes spéciales :

- les dépenses relatives au chauffage central, qui seront supportées par tous les copropriétaires, selon les modalités dont question ci-après ;

Article 15. - Chauffage - Eau chaude

Chaque lot privatif est raccordé aux chaudières centrales. Il est toutefois précisé que le chauffage est groupé pour les Villas 1 et 3, 4 et 5 et 2. A titre de servitude perpétuelle et gratuite, la Villa 1 est grevée en faveur de la Villa 3 et la Villa 4 est grevée en faveur de la Villa 5.

La répartition des frais se fait en fonction d'un tableau incluant les locaux effectivement chauffés, ce qui exclut les sous-sols. Les chaudières produisant des calories utilisées indifféremment pour le chauffage et pour l'eau chaude, une première ventilation est faite avec fixation - arbitraire - d'une équation : un mètre cube de gaz produit un hectolitre d'eau chaude.

En vertu de la distinction ci-dessus établie, le compte combustible est partagé entre chapitre « eau chaude » et chapitre « chauffage » ; le pourcentage ainsi obtenu est appliqué aux autres postes d'entretien et de réparations qui ne peuvent être individualisés pour un chapitre ou l'autre ; les deux comptes spéciaux sont ainsi formés.

Le coût de la production et de la consommation d'eau chaude est ensuite réparti entre les divers copropriétaires en fonction des indices de consommation relevés annuellement.

Le coût de la production et de la consommation en matière de chauffage central est réparti comme suit :

- a) dix pour cent de ce coût sont renvoyés, par moitié, au compte des dépenses communes de chacune des Villas regroupées (1 et 3, 4 et 5, ainsi que 2) et, via ce compte commun, sont supportés par les copropriétaires

en fonction des quotités en copropriété, soit mille/millièmes, dont à déduire le sous-sol.

b) Nonante pour cent sont supportés par les copropriétaires de chacun des groupes d'immeubles en fonction des consommations effectivement constatées par les calorimètres.

Le chauffage central devra être en état de fonctionner à toute époque de l'année et les copropriétaires possédant trois cents/millièmes des quotités d'une des Villas seront en droit d'en exiger l'allumage à n'importe quelle époque de l'année, mais les radiateurs des parties communes ne seront pas ouverts si le conseil de copropriété a pris, dans ce sens, une décision de principe.

L'installation de distribution d'eau chaude devra fonctionner toute l'année.

Article 16. - Eau

Chaque lot privatif est pourvu d'un ou plusieurs compteurs particuliers enregistrant la quantité d'eau froide et chaude consommée par ses occupants.

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

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier alinéa relève d'un compteur spécifique.

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

Article 17. - Électricité

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

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 18. - Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par 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.

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 et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus 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 *pro rata 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 et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

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

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

Chaque Villa peut disposer d'un fonds de réserve particulier afin de faire face aux travaux qui constituent pour elle des charges communes particulières en vertu des présents statuts.

Article 25. - Paiement des charges communes

A défaut de paiement à l'échéance de trente jours fin de mois date d'émission des montants dus à la copropriété, un premier rappel est adressé par le syndic au copropriétaire défaillant. Faute de paiement endéans les quinze jours de ce premier rappel, le syndic adresse un deuxième rappel au copropriétaire défaillant par courrier recommandé. Les frais de ce deuxième rappel, est fixé forfaitairement à vingt-cinq euros mis à charge du copropriétaire défaillant et sont acquis au syndic afin de couvrir ses frais. En outre, à dater de ce deuxième rappel, les montants impayés sont majorés de plein droit et sans mise en demeure d'intérêts de retard au taux de l'intérêt judiciaire majoré de deux points ainsi que d'une indemnité forfaitaire équivalente à quinze pour cent du montant resté impayé avec un minimum de deux cent cinquante euros afin de couvrir notamment les frais de récupération. Ce montant est acquis à l'association de copropriétaire et est versé par le syndic sur le compte du fonds de réserve concerné.

Ces montants seront chaque année indexés en fonction de l'indice des prix à la consommation du mois de décembre précédent la date de cette indexation fixée au premier janvier de chaque année.

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, si le syndic n'obtient pas le paiement de tout ou partie des sommes dues en exécution des points a) et b) ci-avant.

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. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum 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. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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 LE VERT CLOS».

Elle a son siège dans l'immeuble sis à Watermael-Boitsfort, avenue Emile Van Becelaere, 19-21. 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 dispose de la personnalité juridique puisque 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.

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 des immeubles 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 les immeubles restent 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 deuxième quinzaine du mois de novembre 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.

d) Délais et modes d'envoi

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.

e) 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.

f) 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.

g) Consultation

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

Frais

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

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, du conseil de copropriété et des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale 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 au § 3. 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.

L'assemblée générale peut désigner deux assesseurs à la majorité absolue.

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 décisions 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.

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 création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8, §2;

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°, du Code civil;

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;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil;
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement prendre des décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision, sous réserve que ces décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante, sans préjudice aux travaux urgents qui relèvent de la responsabilité du syndic et du conseil de copropriété

3. à l'*unanimité* des voix de tous les copropriétaires :

- de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que de la reconstruction totale de l'immeuble;
- 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.

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

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 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 du Code civil 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 un immeuble ou une villa 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, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

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. La copropriété comportant 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 du Code civil, 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 - ascenseur - distribution

d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

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

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 un copropriétaire par Villa nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue. Chaque président des associations partielles fait partie de droit du conseil de copropriété. 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 de l'association principale 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.

Ainsi de manière générale, le conseil de copropriété peut assister le syndic dans les prises de décisions qui concernent la gestion journalière des villas.

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 clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée

générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

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.

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. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

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. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

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 ; toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu

qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuel franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires.

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, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, 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 s'il y a des dégâts aux parties privatives. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, en pour les dégâts aux parties communes, 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. - Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

5. - 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.

6. - 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, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

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.

CHAPITRE IX - ASSOCIATIONS PARTIELLES NON POURVUES DE LA PERSONNALITE JURIDIQUE

Article 63. - Constitution - Missions

Conformément à l'article 577-7 § 1 2° g) du Code civil, l'assemblée générale décide de créer une association partielle dépourvue de la personnalité juridique pour chacune des cinq Villas.

Ces associations ont uniquement pour objet de prendre des décisions relatives aux parties communes de la Villa concernée sous la réserve que ces décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires suivante, sans préjudice aux travaux urgents qui relèvent de la compétence du syndic et du conseil de copropriété.

Chaque association partielle désigne un président à la majorité absolue. Elle est convoquée par son président ou à

la demande d'un copropriétaire de la villa concernée. Les décisions sont prises à la majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés.

Afin de pourvoir aux paiements des charges communes ordinaires ou extraordinaires de chaque villa, le syndic ouvrira un compte d'épargne et constituera un fonds de réserve par villa. Ces comptes d'épargne et fonds seront alimentés par les copropriétaires de la villa concernée au prorata de leurs quotités. Toutes les charges extraordinaires relatives à une villa seront exclusivement payées par le fonds de réserve de cette villa. Il en résulte que le syndic ne peut effectuer un paiement des charges extraordinaires pour cette villa que s'il dispose des montants suffisants pour assurer celui-ci au moyen du fonds de réserve. Il est interdit au syndic d'utiliser d'autres fonds de réserve pour ces paiements.

CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 64. - 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 65. - 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.

TABLE DES MATIERES

Règlement de copropriété

CHAPITRE I. - EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1. - Définition et portée

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

Article 2. - Destination des lots privatifs

Article 3. - Jouissance des parties privatives

- a) Principes
 - b) Accès au toit
 - c) Distribution intérieure des locaux
 - d) Travaux dans les lots privatifs
 - e) Installations particulières
 - f) Emménagements - Déménagements
 - g) Inaction d'un copropriétaire
- Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives
- a) Harmonie
 - b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes
 - c) Terrasses et balcons
 - d) Jardins à usage privatif
 - e) Publicité
 - f) Location
 - g) Caves
 - h) Emplacements de parking/Garages
 - i) Animaux
- Article 5. - 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, RÉPARATIONS 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. - Jardins
- CHAPITRE IV. - CHARGES COMMUNES**
- Article 14. - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes
- Article 15. - Chauffage
- Article 16. - Eau
- Article 17. - Électricité
- Article 18. - Impôts
- Article 19. - Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

- Article 20. - Recettes au profit des parties communes
Article 21. - Modification de la répartition des charges
Article 22. - Cession d'un lot
a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot
b) Obligations du notaire
c) Obligation à la dette
d) 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 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
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 divise 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, DURÉE 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 COPROPRIÉTÉ**
 - Article 53. - Conseil de copropriété
- CHAPITRE VIII. - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ - DOMMAGES À 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 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES NON POURVUES DE LA PERSONNALITÉ JURIDIQUE**
 - Article 63. - Constitution - Missions
- CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**
 - Article 64. - Renvoi au Code civil
 - Article 65. - Langues

TITRE III - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

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 des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, , imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures, ou d'utiliser des écouteurs;
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures;
- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots «anti-bruit» efficaces, de manier les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de

papiers muraux, et caetera ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Article 6. - Terrasses

Les terrasses des Villas doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur. Il est toutefois interdit de mettre des grands bacs à plantes sur les appuis en pierre bleue des terrasses.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 7. - Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants 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 baignoires et 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 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.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et d'attendre les instructions et les secours.

c) 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.

Article 8.- Travaux de peinture et autres

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, les portes, les volets et les garde-corps (balustrades) devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par le Conseil de Copropriété et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaires en temps utile et dans sa sphère de compétence, de telle manière que la villa conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Article 9.- Ramonage

Les cheminées seront ramonées une fois l'an, sous la surveillance du syndic. Les frais seront à charge de chaque occupant.

Article 10.- Interdictions

Les copropriétaires et les occupants ne pourront déposer, mettre aux fenêtres ou sur les balcons ou terrasses, ni enseignes, ni réclames, ni linges ou autres objets quelconques, seuls sont autorisés les meubles de jardin en bois ou en métal et les bacs à fleurs de teinte brune ou en terre cuite.

Article 11.- Emménagements et déménagements

Chaque propriétaire sera responsable de tout dégât pouvant être causé à l'immeuble (villa) par ces emménagements ou déménagements (ou ceux de ses locataires), et sans pouvoir opposer au syndic la responsabilité directe du transporteur ou du déménageur.

Qu'il y ait ou non un matériel spécial de protection à mettre en place en particulier dans l'ascenseur lors de telles opérations, celles-ci devront toujours être notifiées huit jours au moins avant l'événement au syndic pour que toutes les mesures utiles et préalables puissent être prises, en ce compris un état des lieux dressé par le

syndic et le copropriétaire intéressé, contradictoirement ou, si le copropriétaire ne se présente pas, unilatéralement mais valablement par le syndic. Faute de respecter la règle de préavis ci-dessus énoncée, le copropriétaire intéressé, sera considéré d'office et sans pouvoir apporter la preuve contraire, comme responsable de tous les dégâts qui seront relevés, soit dans la cage d'escalier, soit dans l'ascenseur après le passage du transporteur ou déménageur.

Exceptionnellement est autorisé un élévateur allant du jardin du rez-de-chaussée au balcon, pour les appartements des 1^{er} et 2^{ème} étages, avec les précautions d'usage.

Article 12.- Dépôts interdits

Les parties communes, ou qu'elles soient situées, devront toujours être maintenues libres ; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit.

Article 13.- Travaux ménagers

Les tapis ne pourront être secoués ou battus qu'aux endroits et aux heures qui seront fixés par le Conseil de Copropriété. Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tel que brossage de literie, habits, meubles, cirage de chaussures, etc..

Article 14.- Animaux domestiques

Les copropriétaires et les occupants de l'immeuble (villa) en général ne pourront avoir des chiens, des chats et oiseaux que pour autant qu'ils ne constituent pas une gêne pour leurs voisins. Les chiens devront être tenus en laisse dans les parties communes tant générales que spéciales, et pour leurs besoins, devront être conduits hors de l'enceinte du complexe.

Article 15.- Destination et mode de jouissance

«Le Vert Clos » est destiné à la résidence privée, ce terme étant employé par opposition à tout usage de bureaux ou à tout usage commercial.

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de la villa devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens de services, de leurs domestiques, de leurs locataires et visiteurs.

Ils ne peuvent faire, ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique (et notamment de radio et de télévision) est autorisé à condition qu'ils n'incommodent les autres occupants de l'immeuble (villa) et, ce, quel que soit le moment du jour ou de la nuit. S'il est fait usage dans la villa d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent pas sur la bonne réception des émissions de radio ou de télévision; aucun moteur ne peut être placé dans la villa, à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble. De toute façon ces moteurs devront être dotés d'un dispositif anti-parasites.

Article 16.- Baux

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Article 17.- Location et sous-location

Pour conserver le caractère résidentiel et tranquille de la villa, les locations et sous-locations devront être prévues pour une durée d'une année au moins.

Toute infraction à cette disposition sera sanctionnée par la débetion d'une amende de cent euros d'infraction, décrétée par l'Assemblée Générale après établissement des faits.

Article 18.- Décharges

Il ne pourra être fait usage, dans les décharges diverses de produits détergents ou caustiques, sinon avec la plus grande modération. Tous dommages ou inconvénients résultant des procédés dont question ci-avant seront mis à charge entière du ou des responsables.

En cas de contestation de responsabilité, seront d'application les notions d'usage en matière de responsabilité incendie (article 1734 du Code Civil). Les frais entraînés par le débouchage d'une décharge quelconque seront portés en compte personnel, un appartement valant une unité, aux copropriétaires des appartements branchés sur cette colonne avant l'obstruction, le syndic conservant évidemment son recours direct contre le coupable dans la mesure où il peut le découvrir ; ce n'est que, faute de ce repérage qu'une responsabilité collective incombera aux copropriétaires en fonction de la règle édictée ci-dessus.

Article 19.- Inscriptions nominatives

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

Est seule autorisée l'apposition près de la voie publique d'un petit panneau de 50 cm de large sur 30 cm de haut pouvant recevoir un placard annonçant une vente ou une location.

Article 20.- Responsabilité vis-à-vis du syndic

Le syndic ignore juridiquement les locataires, les propriétaires des biens demeurant seuls responsables vis-à-vis d'elle du respect des dispositions du présent règlement.

Article 21.- Tentes solaires

Les tentes solaires sont autorisées, pour autant qu'elles soient du type agréé par l'Assemblée Générale selon les normes appliquées du Vert Clos.

Article 22.- Stationnement des voitures

Une discipline très stricte doit être observée en ce qui concerne le stationnement des voitures. Il ne faut pas, même pour un temps très limité, abandonner une voiture, et de ce fait, empêcher la circulation des véhicules à quel qu'endroit que ce soit du complexe (villa).

Article 23.- Antennes

Les antennes de télévision, collectives ou privées sont interdites et, seul, le Conseil de Copropriété ou l'Assemblée Générale serait habilité à accorder une dérogation.**DISPOSITIONS FINALES**

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette

transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien, objet des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège social ci-dessus indiqué.

Certificat d'état-civil et d'identité

Le notaire soussigné certifie :

- l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national ;
- 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 11 de la loi de Ventôse, les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties au vu de leur carte d'identité.

Destination des lieux

Le notaire soussigné a 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 des locaux privatifs de l'immeuble, que le comparant déclare être destinés à l'usage principal d'habitation.

Projet

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 20 janvier 2016 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire.

(Suivent les signatures)

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE " VERT CLOS" SISE AVENUE VAN
BECELAERE 19 -19A - 21 -21A -21B A 1170 BRUXELLES TENUE LE 18 NOVEMBRE
2015**

L'an deux mille quinze le 18 novembre 2015 à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence " VERT CLOS - VILLA 1 " s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 03 novembre 2015.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 1000 sur 1000 quotités et 8 copropriétaires sur 8

Voir liste en annexe

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires présentant un total de 0 quotités 1000 et 0 copropriétaires sur 8

ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE

- 1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée**
Le double quorum est atteint. Les procurations sont validées et les droits de vote respectés.

Dont acte.

- 2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée**
L'Assemblée désigne M. Lamarche comme Président de l'Assemblée générale.

L'Assemblée désigne Mme van Elwyck comme Secrétaire de l'Assemblée générale.

Le Syndic rédige le procès-verbal.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :
M. van der Vaeren

- 3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 19/11/2014**
Etant donné qu'aucune procédure judiciaire n'a été introduite auprès de la juridiction compétente, le constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée Générale du 19/11/2014 est acté.

- 4. Communication des demandes et observations relatives aux parties communes transmises au syndic par les personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée Générale.**
Aucune demande ou observation n'a été transmise au Syndic.

Dont acte.

- 5. Rapport du Comité de Contrôle des Comptes**
Le Comité de Contrôle des Comptes, Mme Lavry M. Enthoven et M. Waufers ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 30/06/2015 fait rapport à l'Assemblée. Ils déclarent que les comptes sont correctement tenus et qu'ils n'ont pas relevé d'erreur ni d'omission.

Corrections soulevées:

- prise en charge par le fonds de réserve général de la facture de Schoonjans et de la facture de Verhelec.

- prise en charge par la villa 1 de la facture de Hydroprophyt via les charges courantes de 448,20

Paraphes

euros.

- prise en charge par le fonds de réserve général le fonds des clés pour un montant de 318,74 euros.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

M. van der Vaeren

6. Examen et vote pour l'approbation des comptes annuels du bilan arrêté au 30/06/2015 sous réserve de la régularisation du Fonds des clés dans le bilan
Vote à la majorité absolue

L'assemblée générale approuve à la majorité des quotités présentes ou représentées l'approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 30/06/2015 sous réserve des corrections soulevées au point 5.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

M. van der Vaeren

7. Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité durant l'exercice 2014-2015
Vote à la majorité absolue

1. au Conseil de Copropriété - Rapport

L'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé à la majorité des quotités présentes ou représentées.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

M. van der Vaeren

2. au Commissaire aux comptes - Rapport distribué en séance

L'Assemblée donne décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice écoulé à la majorité des quotités présentes ou représentées.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

M. van der Vaeren

3. au Syndic - Rapport oral

L'Assemblée donne décharge au syndic GESTIMASS pour l'exercice écoulé à la majorité des quotités présentes ou représentées.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

M. van der Vaeren

8. Rapport sur les procédures judiciaires en cours

Le syndic informe l'assemblée qu'aucune procédure judiciaire n'est en cours pour l'instant.

9. Rapport sur les sinistres en cours

Le syndic informe que des infiltrations ont eu lieu par la terrasse de Mme Vanderperre chez M. Probst. Les réparations ont été effectuées.

Un second sinistre est en cours chez M. Vandenbagine, pour un défaut d'étanchéité de l'évacuation de la corniche.

10. Information sur la mise en concordance des statuts

M. Lamarche prend la parole. La mise en concordance des statuts est en cours.

11. Présentation du rapport de l'expert Roelandts en vue de la mise en conformité des ascenseurs - fixation du calendrier de réalisation - fixation du mode de financement - Mandat au Conseil de copropriété pour le choix de l'ascensoriste
Vote à la majorité des 3/4

M. Roelandts, expert mandaté par la copropriété, prend la parole et explique son rapport envoyé aux copropriétaires avec leur convocation.

Paraphes

L'assemblée générale décide à la majorité requise des quotités présentes ou représentées de procéder au remplacement complet de l'ascenseur en collaboration avec la société Schindler. Le montant total pour l'ensemble des villas est de 189 000 euros hors tva (8%)

L'assemblée décide de collaborer avec l'expert Roelandts pour le suivi du chantier.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :
M. van der Vaeren

12. Examen et vote pour la réalisation de travaux – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement :

Vote à la majorité des 3/4

1. Peinture des balustrades des 5 villas

L'Assemblée décide à la majorité requise des quotités présentes ou représentées d'exécuter les travaux de remise en peinture des balustrades avec la société Sanjo pour un montant 2296 euros htva financé par les charges courantes par villa. RAL 8019 (40% brillance).

Les propriétaires suivants se sont abstenus :
M. van der Vaeren

2. Peinture des châssis

L'Assemblée informe que les châssis sont privilégiés. Attention, la couleur doit être respectée: RAL 8019 (40% Brillance).

3. Peinture de la porte de garage et poteaux des lampadaires/jardin

L'Assemblée décide à la majorité requise des quotités présentes ou représentées d'exécuter des travaux avec la société Sanjo pour les portes de garages (repris dans le point 12.1) et Vigouroux (lampadaires) pour un montant 890 euros htva financés par les charges courantes par villa.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :
M. van der Vaeren

4. Réparation tarmac et grille devant le garage

Le prix est sous réserve des informations reçues par le fournisseurs (De franc) revêtement goudronneux 1200 euros. L'Assemblée décide à la majorité des quotités présentes ou représentées de donner mandat au conseil de copropriété pour la décision finale.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :
M. van der Vaeren

13. Examen et vote pour les actions à prendre en ce qui concerne les archives comptables et autres plus vieilles de 7 ans (délai légal de conservation)

Vote à la majorité absolue

Le syndic explique qu'il est légalement obligé de garder les archives de la résidence durant 7 ans. Passé ce délai, les archives peuvent être détruites, stockées dans la résidence ou bien stockées chez le syndic.

Après délibération, l'assemblée générale décide à la majorité des quotités présentes ou représentées de:

- détruire les archives

Les propriétaires suivants se sont abstenus :
M. van der Vaeren

14. Examen et vote pour le budget pour l'exercice à venir - dépenses courantes - frais extraordinaires décidés durant cette Assemblée Générale

Vote à la majorité absolue

L'assemblée générale approuve le budget proposé à la majorité des quotités présentes ou représentées.

Paraphes

Les propriétaires suivants se sont abstenus :
M. van der Vaeren

15. Examen et vote pour la fixation des appels de provisions et de fonds

Vote à la majorité absolue

1. pour le fonds de roulement

L'Assemblée décide à la majorité des quotités présentes ou représentées de ne pas effectuer d'appel de fonds de roulement.

2. pour le fonds de réserve par villa

L'Assemblée décide à la majorité des quotités présentes ou représentées d'appeler 12 000 euros en une fois avant la fin de l'année 2015 et ensuite de passer à des appels pour les fonds de réserve de 3000 euros par trimestre à partir du premier trimestre 2016.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :
M. van der Vaeren

16. Examen et vote pour les nominations

Vote à la majorité absolue

1. du Conseil de Copropriété

L'Assemblée décide de nommer à la majorité des quotités présentes ou représentées Mme Van den Bussche comme Présidente de la villa 1.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :
M. van der Vaeren

2. du Comité de contrôle

L'Assemblée décide à la majorité des quotités présentes ou représentées de nommer Mme Lavry, M. Enthoven et M. Wauters comme comité de contrôle.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :
M. van der Vaeren

3. du Syndic

L'Assemblée décide à la majorité des quotités présentes ou représentées de nommer Gestimass comme Syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :
M. van der Vaeren

17. Techem - Caloribel: Examen et vote pour la coordination des relevés et réponse à M. Lamine

Mme Pierson prendra contact avec M. Lamine.

18. Régularisation - Châssis sur balcons - Examen et vote pour approbation

1. M. Lamarche (villa 4)

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner son accord pour les terrasses fermées de M. Lamarche. Pour rappel un permis d'urbanisme avait déjà été délivré.

2. Mme Eckstein (villa 1)

Mme Eckstein informe l'assemblée qu'elle remettra sa terrasse en pristin état.

19. A la demande des copropriétaires

1. A la demande de M. van der Vaeren

M. van der Vaeren ne souhaite pas aborder ses points.

20. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du

Paraphes

procès-verbal rédigé en séance et conservé par le syndic.

La séance est levée à 22h10.

SIGNATURES

Le Président

Le Secrétaire

Le syndic

Signatures des propriétaires encore présents (ci-dessous)

Paraphes

Résidence Le Vert Clos
 Av. Van Becelaere 19-19A-21-21A-21B
 1170 Bruxelles

Assemblée générale du 18/11/2015 - présences

Villa	App	Nom	Quotités		Présence	Procuration
			Apprt	Garage		
1	1A	Lavry	134	4	<i>Benoît de la Haye</i>	
	1B	van den Bussche N.	134	8	<i>N. Van den Bussche</i>	
	1C	Quinn	129	4	<i>Klaus Quinn</i>	
	1D	Eckstein	129	4	<i>[Signature]</i>	
	1E	Alexander	47	0	<i>[Signature]</i>	
	1F	Vanderperre	163	8		<i>Benoît de la Haye</i>
	1G	van der Vaeren	163	8	<i>[Signature]</i>	
	1H	Gilson de Rouvreur	61	4	<i>[Signature]</i>	
Total 1			960	40		

5000 / 10000
8 / 8

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE " VERT CLOS" SISE AVENUE AVN
BECELAERE 19-19A-21-21A-21B A 1170 BRUXELLES TENUE LE 18 NOVEMBRE 2015**

L'an deux mille quinze le 18 novembre 2015 à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence " VERT CLOS -VILLA 2" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 03 novembre 2015.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 855 sur 992 quotités et 7 copropriétaires sur 8

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires représentant un total de 137 quotités 992 et 1 copropriétaire sur 8

ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE

1. **Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée**
Le double quorum est atteint. Les procurations sont validées et les droits de vote respectés.

Dont acte.

2. **Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée**
L'Assemblée désigne M. Lamarche comme Président de l'Assemblée générale.

L'Assemblée désigne Mme van Elewycck comme Secrétaire de l'Assemblée générale.

Le Syndic rédige le procès-verbal.

3. **Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 19/11/2014**
Etant donné qu'aucune procédure judiciaire n'a été introduite auprès de la juridiction compétente, le constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 19/11/2014 est acté.

4. **Communication des demandes et observations relatives aux parties communes transmises au syndic par les personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée Générale.**
Aucune demande ou observation n'a été transmise au Syndic.

Dont acte.

5. **Rapport du Comité de Contrôle des Comptes**
Le Comité de Contrôle des Comptes, M. Enthoven, M. Wauters et Mme Lavry ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 30/06/2015 fait rapport à l'Assemblée. Ils déclarent que les comptes sont correctement tenus et qu'ils n'ont pas relevé d'erreur ni d'omission.

Corrections soulevées:

- prise en charge par le fonds de réserve général de la facture de Schoonjans et de la facture de Verheleg.

- prise en charge par le fonds de réserve général le fonds des clés pour un montant de 318,74 euros.

6. **Examen et vote pour l'approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 30/06/2015 sous réserve de la régularisation du Fonds des clés dans le bilan**
Vote à la majorité absolue
L'assemblée générale approuve à l'unanimité des quotités présentes ou représentées l'approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 30/06/2015 sous réserve des corrections soulevées au point 5.

Paraphes

7. Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité durant l'exercice 2014-2015

Vote à la majorité absolue

1. au Conseil de Copropriété - Rapport

L'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

2. au Comité de Contrôle des comptes - Rapport distribué en séance

L'Assemblée donne décharge au Comité de contrôle pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

3. au Syndic - Rapport oral

L'Assemblée donne décharge au syndic GESTIMASS pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

8. Rapport sur les procédures judiciaires en cours

Le syndic informe l'assemblée qu'aucune procédure judiciaire n'est en cours pour l'instant.

9. Rapport sur les sinistres en cours

Le syndic informe que des infiltrations ont eu lieu par la terrasse de Mme Vanderperre chez M. Probst. Les réparations ont été effectuées.

Un second sinistre est en cours chez M. Vandenberghe, pour un défaut d'étanchéité de l'évacuation de la corniche.

10. Information sur la mise en concordance des statuts

M. Lamarche prend la parole. La mise en concordance des statuts est en cours.

11. Présentation du rapport de l'expert Roelandts en vue de la mise en conformité des ascenseurs – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement – Mandat au Conseil de copropriété pour le choix de l'ascensoriste

Vote à la majorité des 3/4

M. Roelandts expert mandaté par la copropriété prend la parole et explique son rapport envoyé aux copropriétaires avec leur convocation.

L'assemblée générale décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner procuration au président de la villa pour informer le syndic avant la fin du mois de novembre 2015 sur le choix de la solution technique adoptée et sur le suivi ou non par Mr Roelandts du chantier.

12. Examen et vote pour la réalisation de travaux – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement :

Vote à la majorité des 3/4

1. Peinture des balustrades des 5 villas

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'exécuter les travaux

Paraphes

de remise en peinture des balustrades avec la société Sanjo pour un montant 2296 euros hiva financés par les charges courantes par villa. RAL 8019 (40% brillance).

2. Peinture des châssis

L'Assemblée informe que les châssis sont privés. Attention, la couleur doit être respectée: RAL 8019 (40% Brillance).

3. Peinture de la porte de garage et poteaux des lampadaires/jardin

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'exécuter des travaux avec la société Sanjo pour les portes de garages (repris dans le point 12.1) et Vigouroux (lampadaires) pour un montant 890 euros hiva financés par les charges courantes par villa.

4. Réparation tarmac et grille devant le garage

Le prix est sous réserve des informations reçues par le fournisseur (De franc) revêtement goudron 1200 euros. L'assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner mandat au conseil de copropriété pour la décision finale.

13. Examen et vote pour les actions à prendre en ce qui concerne les archives comptables et autres plus vieilles de 7 ans (délai légal de conservation)

Le syndic explique qu'il est également obligé de garder les archives de la résidence durant 7 ans. Passé ce délai, les archives peuvent être détruites, stockées dans la résidence ou bien stockées chez le syndic.

Après délibération, l'assemblée générale décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de:

- détruire les archives

14. Examen et vote pour le budget pour l'exercice à venir - dépenses courantes - frais extraordinaires décidés durant cette Assemblée Générale

Vote à la majorité absolue

L'assemblée générale approuve le budget proposé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

15. Examen et vote pour la fixation des appels de provisions et de fonds

Vote à la majorité absolue

1. pour le fonds de roulement

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de ne pas effectuer d'appel de fonds de roulement.

2. pour le fonds de réserve par villa

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour fixer les appels pour le fonds de réserve à 2500 euros par trimestre.

Le premier appel aura lieu au cours du trimestre qui suit le trimestre de la tenue de cette assemblée.

16. Examen et vote pour les nominations

Vote à la majorité absolue

1. du Conseil de Copropriété

L'Assemblée décide de nommer à l'unanimité des quotités présentes ou représentées M. Sheridan avec M. Vandenberghe comme Présidents de la villa 2.

2. du Comité de contrôle

L'Assemblée décide à la majorité des quotités présentes ou représentées de nommer Mme Lavry, M. Enihoven et M. Wauters comme comité de contrôle.

3. du Syndic

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de nommer Gestimass comme Syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Paraphes

17. Techem-Caturlbel: Examen et vote pour la coordination des relevés et réponse à M. Lamine

Mme Pierson prendra contact avec M. Lamine

18. Régularisation - Châssis sur balcons - Examen et vote pour approbation

1. M. Lamarche (villa 4)

L'assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner son accord pour les terrasses fermées de M. Lamarche. Pour rappel, un permis d'urbanisme avait déjà été délivré.

2. Mme Eckstein (villa 1)

Mme Eckstein informe l'assemblée qu'elle remettra sa terrasse en pristin état.

19. A la demande des copropriétaires

1. A la demande de M. et Mme Forest

M. Sheridan prendra contact avec Mme Forest pour les infiltrations en cave. Il tiendra Mme van Elwyck informée.

20. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du procès-verbal rédigé en séance et conservé par le syndic.

La séance est levée à 22h10

SIGNATURES

Le Président

Le Secrétaire



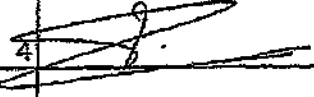




Le syndic

Signatures des propriétaires encore présents (ci-dessous)

Paraphes

Résidence Le Vert Clos
 Av. Van Becelaere 19-19A-21-21A-21B
 1170 Bruxelles

Assemblée générale du 18/11/2015 - présences

Villa	App	Nom	Quotités		Présence	Procuration
			Apprt	Garage		
2	2A	Forest	135	8		
	2B	Sheridan	133	4		
	2C	Wauters-Colpaert	130	4		
	2D	Vandenbegine	128	4		
	2E	Rasti-Kashefi	46	0		
	2F	Schmale	160	4		
	2G	Ferrari	160	12		
	2H	De Greef I.	60	4		
Total 2			952	40		

855 / 992

7 / 8

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE " VERT CLOS" SISE AVENUE VAN
BEGELAERE 19-19A-21-21A-21B A 1170 BRUXELLES TENUE LE 18 NOVEMBRE 2015**

L'an deux mille quinze le 18 novembre 2015 à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence "VERT CLOS - VILLA 3" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 03 novembre 2015.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 898 sur 1016 quotités et 8 copropriétaires sur 8

Voir liste en annexe

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires présentant un total de 118 quotités 1016 et 2 copropriétaires sur 8

ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE

- 1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée**
Le double quorum est atteint. Les procurations sont validées et les droits de vote respectés.

Dont acte.

- 2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée**
L'Assemblée désigne M. Lamarche comme Président de l'Assemblée générale.

L'Assemblée désigne Mme van Elewyck comme Secrétaire de l'Assemblée générale.

Le Syndic rédige le procès-verbal.

- 3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 19/11/2014**
Etant donné qu'aucune procédure judiciaire n'a été introduite auprès de la juridiction compétente, le constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 19/11/2014 est acté.

- 4. Communication des demandes et observations relatives aux parties communes transmises au syndic par les personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée Générale.**
Aucune demande ou observation n'a été transmise au Syndic.

Dont acte.

- 5. Rapport du Comité de Contrôle des Comptes**
Le Comité de Contrôle des Comptes, Mme Lavry, M. Enthoven et M. Wauters ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 30/06/2015 fait rapport à l'Assemblée. Ils déclarent que les comptes sont correctement tenus et qu'ils n'ont pas relevé d'erreur ni d'omission.

Corrections soulevées:

- prise en charge par le fonds de réserve général de la facture de Schoonjans et de la facture de Verhelec.

- prise en charge par la villa 3 via les charges courantes de la facture de Hydroprophyi d'un montant de 477,00 euros.

- prise en charge par le fonds de réserve général le fonds des clés pour un montant de 318,74 euros.

- 6. Examen et vote pour l'approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au**

Paraphes

30/06/2015 sous réserve de la régularisation du Fonds des clés dans le bilan
Vote à la majorité absolue

L'assemblée générale approuve à l'unanimité des quotités présentes ou représentées l'approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 30/06/2015 sous réserve des corrections soulevées au point 5.

7. Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité durant l'exercice 2014-2015

Vote à la majorité absolue

1. au Conseil de Copropriété - Rapport

L'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

2. au Comité de Contrôle des comptes - Rapport distribué en séance

L'Assemblée donne décharge au Comité de contrôle pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

3. au Syndic - Rapport oral

L'Assemblée donne décharge au syndic GESTIMASS pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

8. Rapport sur les procédures judiciaires en cours

Le syndic informe l'assemblée qu'aucune procédure judiciaire n'est en cours pour l'instant.

9. Rapport sur les sinistres en cours

Le syndic informe que des infiltrations ont eu lieu par la terrasse de Mme Vanderperre chez M. Probst. Les réparations ont été effectuées.

Un second sinistre est en cours chez M. Vandenbeginne, pour un défaut d'étanchéité de l'évacuation de la corniche.

10. Information sur la mise en concordance des statuts

M. Lamarche prend la parole. La mise en concordance des statuts est en cours.

11. Présentation du rapport de l'expert Roelandts en vue de la mise en conformité des ascenseurs – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement – Mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'ascensoriste

Vote à la majorité des 3/4

M. Roelandts expert mandaté par la copropriété prend la parole et explique son rapport envoyé aux copropriétaires avec leur convocation.

L'assemblée générale décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de procéder au remplacement complet de l'ascenseur en collaboration avec la société Schindler. L'assemblée générale décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner procuration au Président de la villa pour informer le syndic avant le fin du mois de novembre 2015 sur le choix de la solution technique adoptée et sur le suivi ou non par Mr Roelandts du chantier.

12. Examen et vote pour la réalisation de travaux – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement :

Vote à la majorité des 3/4

1. Peinture des balustrades des 5 villas

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'exécuter les travaux de remise en peinture des balustrades avec la société Senjo pour un montant 2296 euros htva financés par les charges courantes par villa. RAL 8019 (40% brillance).

2. Peinture des châssis

L'assemblée informe que les châssis sont privatifs. Attention, la couleur doit être respectée :RAL 8019 (40% Brillance).

3. Peinture de la porte de garage et poteaux des lampadaires/jardin

Paraphes

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'exécuter des travaux avec la société Sanjo pour les portes de garages (repris dans le point 12.1) et Vigouroux (lampadaires) pour un montant 890 euros htva financé par les charges courantes par villa.

4. Réparation tarmac et grille devant le garage

Le prix est sous réserve des informations reçues par le fournisseur (De franc) revêtement goudronneux 1200 euros. L'assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner mandat au conseil de copropriété pour la décision finale.

13. Examen et vote pour les actions à prendre en ce qui concerne les archives comptables et autres plus vieilles de 7 ans (délai légal de conservation)

Vote à la majorité absolue

Le syndic explique qu'il est également obligé de garder les archives de la résidence durant 7 ans. Passé ce délai, les archives peuvent être détruites, stockées dans la résidence ou bien stockées chez le syndic.

Après délibération, l'assemblée générale décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de:

- détruire les archives

14. Examen et vote pour le budget pour l'exercice à venir - dépenses courantes - frais extraordinaires décidés durant cette Assemblée Générale

Vote à la majorité absolue

L'assemblée générale approuve le budget proposé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

15. Examen et vote pour la fixation des appels de provisions et de fonds

Vote à la majorité absolue

1. pour le fonds de roulement

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de ne pas effectuer d'appel de fonds de roulement.

2. pour le fonds de réserve par villa

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'appeler 12 000 euros en une fois avant la fin de l'année 2016 et ensuite de passer à des appels pour fonds de réserve à 3000 euros par trimestre à partir du premier trimestre 2016.

16. Examen et vote pour les nominations

Vote à la majorité absolue

1. du Conseil de Copropriété

L'Assemblée décide de nommer à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de nommer M. Lion et M. Enthoven comme Présidents de la villa 3.

2. du Comité de Contrôle

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de nommer Mme Lavry, M. Enthoven et M. Wauters comme comité de contrôle.

3. du Syndic

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de nommer Gestimass comme Syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

17. Techem - Caforibel: Examen et vote pour la coordination des relevés et rapotise à

M. Lamina

Mme Pierson prendra contact avec M. Lamina

18. Régularisation - Châssis sur balcons - Examen et vote pour approbation

1. M. Lamarche (villa 4)

L'assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner son accord pour les terrasses fermées de M. Lamarche. Pour rappel, un permis d'urbanisme avait déjà été délivré.

Paraphes

2. Mme Eckstein (villa 1)

Mme Eckstein informe l'assemblée qu'elle remettra sa terrasse en pristine état.

19.A la demande des copropriétaires

1. A la demande de M.Lion

M. Lion demande que le Vert olos envisage une participation à la fête des voisins.

20.Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du procès-verbal rédigé en séance et conservé par le syndic.

La séance est levée à 22h10

SIGNATURES

Le Président

Le Secrétaire

Le syndic

Signatures des propriétaires encore présents (ci-dessous)

Paraphes

Résidence Le Vert Clos
 Av. Van Becelaere 19-19A-21-21A-21B
 1170 Bruxelles

Assemblée générale du 18/11/2015 - présences

Villa	App	Nom	Quotités		Présence	Procuration
			Apprt	Garage		
3	3AG	Enthoven - Guisgand	194	8	<i>[Signature]</i>	
	3B	Bekkevold	134	8		<i>p.a. dipl. Simon</i>
	3D	Simon	129	4	<i>[Signature]</i>	
	3E	Avraam A.	48	4		
	3F	d'Oultremont	163	8	<i>[Signature]</i>	
	3G	Lion/ALEXANDER	163	12	<i>[Signature]</i>	
	3H	Avraam A.	62	4		
	3I	Bernard	71	4	<i>[Signature]</i>	
Total 3			964	52		

9/8 / 2016
6/8

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE " VERT CLOS" SISE AVENUE VAN
BECELEARE 19-19A-21-21A-21B A 1170 BRUXELLES TENUE LE 18 NOVEMBRE 2015**

L'an deux mille quinze le 18 novembre 2015 à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence "VERT CLOS - VILLA 4" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 03 novembre 2015.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 957 sur 1008 quotités et 7 copropriétaires sur 8

Voir liste en annexe

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires présentant un total de 51 quotités 1008 et 1 copropriétaire sur 8

ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée
2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée

L'Assemblée désigne M. Lamarche comme Président de l'Assemblée générale.

L'Assemblée désigne Mme van Elewyck comme Secrétaire de l'Assemblée générale.

Le Syndic rédige le procès-verbal.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale 19/11/2014
Etant donné qu'aucune procédure judiciaire n'a été introduite auprès de la juridiction compétente, le constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée Générale du 19/11/2014 est acté.
Mme Pulincix demande que son désaccord sur ce point soit acté.
4. Communication des demandes et observations relatives aux parties communes transmises au syndic par les personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée Générale.
Aucune demande ou observation n'a été transmise au Syndic.

Dont acte.

5. Rapport du Comité de Contrôle des Comptes
- Le Comité de Contrôle des Comptes, M. Enthoven, M. Wauters et Mme Lavry ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 30/06/2015 fait rapport à l'Assemblée. Ils déclarent que les comptes sont correctement tenus et qu'ils n'ont pas relevé d'erreur ni d'omission.

Corrections soulevées:

- prise en charge par le fonds de réserve général de la facture de Schoonjans et de la facture de Verhelec.
- prise en charge par le fonds de réserve général le fonds des clés pour un montant de 318,74 euros.

6. Examen et vote pour l'approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 30/06/2015 sous réserve de la régularisation du Fonds des clés dans le bilan
Vote à la majorité absolue
L'assemblée générale approuve à l'unanimité des quotités présentes ou représentées l'approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 30/06/2015 sous réserve des corrections soulevées au point 5.

Parephes

- 7. Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité durant l'exercice 2014-2015**
Vote à la majorité absolue
- 1. au Conseil de Copropriété - Rapport**
 L'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
 - 2. au Comité de Contrôle des Comptes - Rapport distribué en séance**
 L'Assemblée donne décharge au Comité de contrôle pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
 - 3. au Syndic - Rapport oral**
 L'Assemblée donne décharge au syndic GESTIMASS pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.
- 8. Rapport sur les procédures judiciaires en cours**
 Le syndic informe l'assemblée qu'aucune procédure n'est en cours pour l'instant.
- 9. Rapport sur les sinistres en cours**
 Le syndic informe que des infiltrations ont eu lieu par la terrasse de Mme Vandarperre chez M. Probst. Les réparations ont été effectuées.
- Un second sinistre est en cours chez M. Vandenbegine, pour un défaut d'étanchéité de l'évacuation de la comiche.
- 10. Information sur la mise en concordance des statuts**
 M. Lamarche prend la parole. La mise en concordance des statuts est en cours.
- 11. Présentation du rapport de l'expert Roelandts en vue de la mise en conformité des ascenseurs – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement – Mandat au Conseil de Copropriété pour le choix de l'ascensoriste**
Vote à la majorité des 3/4
 M. Roelandts expert mandaté par la copropriété prend la parole et explique son rapport envoyé aux copropriétaires avec leur convocation.
- L'assemblée générale décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de procéder au remplacement complet de l'ascenseur en collaboration avec la société Schindler. Le montant total pour l'ensemble des villas est de 189 000 euros hors tva (8%)
- L'assemblée décide de collaborer avec l'expert Roelandts pour le suivi du chantier.
- 12. Examen et vote pour la réalisation de travaux – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement :**
Vote à la majorité des 3/4
- 1. Peinture des balustrades des 5 villas**
 L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'exécuter les travaux de remise en peinture des balustrades avec la société Sanijo pour un montant 2296 euros htva financé par les charges courantes par villa. RAL 8019 (40% brillance).
 - 2. Peinture des châssis**
 L'assemblée informe que les châssis sont privatifs. Attention, la couleur doit être respectée: RAL 8019 (40% Brillance).
 - 3. Peinture de la porte de garage et poteaux des lampadaires/ jardin**
 L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'exécuter des travaux avec la société Sanijo pour les portes de garages (repris dans le point 12.1) et Vigouroux (lampadaires) pour un montant 890 euros htva financés par les charges courantes par villa.
 - 4. Réparation du tarmac et grille devant le garage**
 Le prix est sous réserve des informations reçues par le fournisseurs (De franc) revêtement

Paraphes

goudronneux 1200 euros. L'assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner mandat au conseil de copropriété pour la décision finale.

13. Examen et vote pour les actions à prendre en ce qui concerne les archives comptables et autres plus vieilles de 7 ans (délai légal de conservation)

Vote à la majorité absolue

Le syndic explique qu'il est légalement obligé de garder les archives de la résidence durant 7 ans. Passé ce délai, les archives peuvent être détruites, stockées dans la résidence ou bien stockées chez le syndic.

Après délibération, l'assemblée générale décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de:

- détruire les archives

14. Examen et vote pour le budget pour l'exercice à venir « dépenses courantes - frais extraordinaires décidés durant cette Assemblée Générale

Vote à la majorité absolue

L'assemblée générale approuve le budget proposé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

15. Examen et vote pour la fixation des appels de provisions et de fonds

Vote à la majorité absolue

1. pour le fonds de roulement

L'Assemblée décide à la majorité des quotités présentes ou représentées de ne pas effectuer d'appel de fonds de roulement.

2. pour le fonds de réserve par villa

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour fixer les appels pour le fonds de réserve à 2500 euros par trimestre.

Le premier appel aura lieu au cours du trimestre qui suit le trimestre de la tenue de cette assemblée.

16. Examen et vote pour les nominations

Vote à la majorité absolue

1. du Conseil de Copropriété

L'Assemblée décide de nommer à l'unanimité des quotités présentes ou représentées M. Lamarche comme Président de la villa 4.

2. du Comité de contrôle

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de nommer Mme Lavry, M. Enthoven et M. Wauters comme comité de contrôle.

3. du Syndic

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de nommer Gestlmass comme Syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

17. Techem - Caloribel : Examen et vote pour la coordination des relevés et réponse à M. Lamine

Mme Pierson prendra contact avec M. Lamine.

18. Régularisation - Châssis sur balcons - Examen et vote pour approbation

1. M. Lamarche (villa 4)

L'assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner son accord pour les terrasses fermées de M. Lamarche. Pour rappel un permis d'urbanisme avait déjà été délivré.

2. Mme Eckstein (villa 1)

Mme Eckstein informe l'assemblée et suite à son mail qu'elle remettra sa partie en pristine état.

Paraphes

19. A la demande des copropriétaires

- 1. A la demande de Mme Pullinckx**
M. Enthoven s'occupe du point sur le magnolia.

20. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du procès-verbal rédigé en séance et conservé par le syndic.

La séance est levée à 22h10

SIGNATURES

Le Président

Le Secrétaire

Le syndic

Signatures des propriétaires encore présents (ci-dessous)

Paraphes

Résidence Le Vert Clos
 Av. Van Becelaere 19-19A-21-21A-21B
 1170 Bruxelles

Assemblée générale du 18/11/2015 - présences

Villa	App	Nom	Quotités		Présence	Procuration
			Apprt	Garage		
4	4A	Wynands	134	8	<i>[Signature]</i>	
	4B	Franquin I.	134	4		<i>[Signature]</i>
	4C	Lamarche	258	8	<i>[Signature]</i>	
	4E	Avraam-Walerysiak	47	4		
	4F	Pulinckx	163	4	<i>[Signature]</i>	
		Franquin		8		<i>[Signature]</i>
	4G	Hornik	163	4		<i>[Signature]</i>
		Lamine		4	<i>[Signature]</i>	
	4H	Lebrun	61	4	<i>[Signature]</i>	
Total 4			960	48		

957 / 1000

7 / 8

QUATRE-VINGTSIÈME RÔLE

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE " VERT CLOS" SISE AVENUE VAN
BECELAERE 19-19A-21-21A-21B A 1170 BRUXELLES TENUE LE 18 NOVEMBRE 2015**

L'an deux mille quinze le 18 novembre 2015 à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence " VERT CLOS-VILLA 8" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 03 novembre 2015.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 683 sur 1012 quotités et 5 copropriétaires sur 8

Voir liste en annexe

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires présentant un total de 29 quotités 1012 et 3 copropriétaires sur 8.

ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

Le double quorum est atteint. Les procurations sont validées et les droits de vote respectés.

Dont acte.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée

L'Assemblée désigne M. Lamarche comme Président de l'Assemblée générale.

L'Assemblée désigne Mme van Elewyck comme Secrétaire de l'Assemblée générale.

Le Syndic rédige le procès-verbal.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 19/11/2014

Etant donné qu'aucune procédure judiciaire n'a été introduite auprès de la juridiction compétente, le constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée Générale du 19/11/2014 est acté.

4. Communication des demandes et observations relatives aux parties communes transmises au syndic par les personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée Générale.

Aucune demande ou observation n'a été transmise au Syndic.

Dont acte.

5. Rapport du Comité de Contrôle des Comptes

Le Comité de Contrôle des Comptes, Mme Lavry, M. Enthoven et M. Wauters ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 30/06/2015 fait rapport à l'Assemblée. Ils déclarent que les comptes sont correctement tenus et qu'ils n'ont pas relevé d'erreur ni d'omission.

Corrections soulevées :

- prise en charge par le fonds générale de la facture de Schoonjans et de la facture de Verhelec.

- prise en charge par le fonds de réserve générale du fonds des clés pour un montant de 319,74 euros.

6. Examen et vote pour l'approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au

30/06/2015 sous réserve de la régularisation du Fonds des clés dans le bilan

Vote à la majorité absolue

L'assemblée générale approuve à l'unanimité des quotités présentes ou représentées l'approbation

Paraphes

des comptes annuels et du bilan arrêté au 30/06/2015 sous réserve des corrections soulevées au point 5.

7. Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité durant l'exercice 2014-2015

Vote à la majorité absolue

1. au Conseil de Copropriété - Rapport

L'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

2. au Comité de contrôle des comptes - Rapport distribué en séance

L'Assemblée donne décharge au Comité de contrôle pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

3. au Syndic - Rapport oral

L'Assemblée donne décharge au syndic GESTIMASS pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

8. Rapport sur les procédures judiciaires en cours

Le syndic informe l'assemblée générale qu'aucune procédure judiciaire n'est en cours pour l'instant.

9. Rapport sur les sinistres en cours

Le syndic informe que des infiltrations ont eu lieu par la terrasse de Mme Vanderperre chez M. Probat. Les réparations ont été effectuées.

Un second sinistre est en cours chez M. Vandenberghe, pour un défaut d'étanchéité de l'évacuation de la corniche.

10. Information sur la mise en concordance des statuts

M. Lamarche prend la parole. La mise en concordance des statuts est en cours.

11. Présentation du rapport de l'expert Roelandts en vue de la mise en conformité des ascenseurs – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement - Mandat au Conseil de copropriété pour le choix de l'ascensoriste

Vote à la majorité des 3/4

M. Roelandts, expert mandaté par la copropriété, prend la parole et explique son rapport envoyé aux copropriétaires avec leur convocation.

L'assemblée générale décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de procéder au remplacement complet de l'ascenseur en collaboration avec la société Schindler. Le montant total pour l'ensemble des villas est de 189 000 euros hors tva (6%)

L'assemblée décide de collaborer avec l'expert Roelandts pour le suivi du chantier.

12. Examen et vote pour la réalisation de travaux – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement :

Vote à la majorité des 3/4

1. Peinture des balustrades des 6 villas

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'exécuter les travaux de remise en peinture des balustrades avec la société Sanjo pour un montant 2296 euros htva financés par les charges courantes par villa. RAL 8019 (40% brillance).

2. Peinture des châssis

L'assemblée informe que les châssis sont privatifs. Attention, la couleur doit être respectée: RAL 8019 (40% Brillance).

3. Peinture de la porte de garage et poteaux des lampadaires/jardin

L'Assemblée décide à l'unanimité requise des quotités présentes ou représentées d'exécuter des travaux avec la société Sanjo pour les portes de garages (repris dans le point 12.1) et Vigouroux (lampadaires) pour un montant 890 euros htva financés par les charges courantes par villa.

Forapites

4. Réparation tarmac et grille devant le garage

Le prix est sous réserve des informations reçues par le fournisseur (De frano) revêtement goudronneux 1200 euros. L'assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner mandat au conseil de copropriété pour la décision finale.

13. Examen et vote pour les actions à prendre en ce qui concerne les archives comptables et autres plus vieilles de 7 ans (délai légal de conservation)

Vote à la majorité absolue

Le syndic explique qu'il est légalement obligé de garder les archives de la résidence durant 7 ans. Passé ce délai, les archives peuvent être détruites, stockées dans la résidence ou bien stockées chez le syndic.

Après délibération, l'assemblée générale décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de:

- détruire les archives

14. Examen et vote pour le budget pour l'exercice à venir - dépenses courantes - frais extraordinaires décidés durant cette Assemblée Générale

Vote à la majorité absolue

L'assemblée générale approuve le budget proposé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

15. Examen et vote pour la fixation des appels de provisions et de fonds

Vote à la majorité absolue

1. pour le fonds de roulement

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de ne pas effectuer d'appel de fonds de roulement.

2. pour le fonds de réserve par villa

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour fixer les appels pour le fonds de réserve à 2500 euros par trimestre.

Le premier appel aura lieu au cours du trimestre qui suit le trimestre de la tenue de cette assemblée.

16. Examen et vote pour les nominations

Vote à la majorité absolue

1. du Conseil de Copropriété

L'Assemblée décide de nommer à l'unanimité des quotités présentes ou représentées Mme Muis comme Présidente de la villa 5.

2. du Comité de contrôle

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de nommer Mme Lavry, M. Enthoven et M. Wauters comme comité de contrôle.

3. du Syndic

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de nommer Geslïmass comme Syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

17. Techem - Caloribel ; Examen et vote pour la coordination des relevés et réponse à M. Lamine

Mme Pierson prendra contact avec M. Lamine

18. Régularisation - Châssis sur balcons - Examen et vote approbation

1. M. Lamarche (villa 4)

L'assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner son accord pour les terrasses fermées de M. Lamarche. Pour rappel, un permis d'urbanisme avait déjà été délivré.

2. Mme Eckstein (villa 1)

Paraphes

Mme Eckstein informe l'assemblée qu'elle remettra sa terrasse en pristin état.

19. A la demande des copropriétaires

- 1. A la demande de M. Lamino**
Le point a été traité précédemment.

20. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du procès-verbal rédigé en séance et conservé par le syndic.

La séance est levée à 22h10

SIGNATURES

Le Président

Le Secrétaire

Le syndic

Signatures des propriétaires encore présents (ci-dessous)

Paraphes

Résidence Le Vert Clos
 Av. Van Becelaere 19-19A-21-21A-21B
 1170 Bruxelles

Assemblée générale du 18/11/2015 - présences

Villa	App	Nom	Quotités		Présence	Procuration
			Apprt	Garage		
5	5A	HMD Kashefi	135	4	<i>[Signature]</i>	
	5B	Muls	134	4		
	5C	Mohammad Karimi	130	8		
	5D	Lamine	129	4	<i>[Signature]</i>	
	5E	Franquin s.a.	48	4		
	5F	Van Mossevelde	163	8	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
	5G	Gilson de Rouvreur	163	12	<i>[Signature]</i>	
	5H	Gilson de Rouvreur	62	4	<i>[Signature]</i>	
Total 5			964	48		

683 / 1012

5 / 8

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "VERT CLOS" VILLA 2, AVENUE VAN BECELAERE, 19 1170 BRUXELLES, TENUE LE 17 FEVRIER 2016.

Un deux mille seize, le 17 février à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence "VERT CLOS" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 26 janvier 2016.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 992 sur 992 et 8 copropriétaires sur 8.

Forest	143 quotités
Sheridan	137 quotités
Wauters - Colpaert	134 quotités
Vandenbégine	132 quotités
Rasti-Kashefi	46 quotités
Schmale	164 quotités
Ferrari	172 quotités
De Greef I.	64 quotités

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires présentant un total de 0 quotité sur 992 et 0 propriétaire sur 8.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer sur les points de l'ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée

Monsieur Lamarche est élu comme Président de l'assemblée générale.

Monsieur Lion est élu secrétaire de l'assemblée générale.

Le syndic rédige le procès-verbal.

3. Examen de vote pour approuver la texte proposé en vue de la mise en concordance des statuts de la copropriété rendue obligatoire par la loi du 2 juin 2010 – mandat au syndic pour la signature de ces nouveaux statuts

Vote à la majorité des 4/5

Après échange de vues, l'assemblée générale décide à l'unanimité :

- d'accepter la proposition de Monsieur Van der Vaeren qu'il fournisse à Maître Van den Eynde, aux propriétaires et au syndic une liste non exhaustive des charges communes particulières à chaque villa et des charges communes générales pour le 31 mars au plus tard.
- d'intégrer dans le projet des statuts les remarques émises par Madame Bernard et Monsieur Lion et dont Maître Van den Eynde a pris note.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des quotités présentes ou représentées, d'approuver le texte proposé moyennant les remarques mentionnées ci-dessus.

4. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le syndic donne lecture des décisions de ce procès-verbal.

La séance est levée à 20h05.

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du procès-verbal rédigé en séance et conservé par le Syndic.

Résidence Le Vert Clos
 Av. Van Becelaere 19-19A-21-21A-21B
 1170 Bruxelles

Assemblée générale Extraordinaire du 17/02/2016 - présences

Villa	App	Nom	Quotités		Présence	Procuration
			Apprt	Garage		
2	2A	Forest	135	8		<i>[Signature]</i>
	2B	Sheridan	133	4	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
	2C	Wauters-Colpaert	130	4	<i>[Signature]</i>	
	2D	Vandenbegine	128	4	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
	2E	Rasti-Kashefi	46	0		<i>[Signature]</i>
	2F	Schmale	160	4	<i>[Signature]</i>	
	2G	Ferrari	160	12		<i>[Signature]</i>
	2H	De Greef I.	60	4	<i>[Signature]</i>	
Total 2			952	40		

8/8
 1992/992

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "VERT CLOS" VILLA 3, AVENUE VAN BECELAERE,
21B A 1170 BRUXELLES, TENUE LE 17 FEVRIER 2016.**

L'an deux mille seize, le 17 février à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence "VERT CLOS" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 26 janvier 2016.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 1.016 sur 1.016 et 8 copropriétaires sur 8.

Enthoven-Guisgand	202 quotités
Belkevold	142 quotités
Simon	133 quotités
Avram	52 quotités
d'Oultremont	171 quotités
Lion	175 quotités
Avraam A.	66 quotités
Bernard	75 quotités

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires présentant un total de 0 quotité sur 1016 et 0 propriétaire sur 8.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer sur les points de l'ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée

Monsieur Lamarche est élu comme Président de l'assemblée générale.

Monsieur Lion est élu secrétaire de l'assemblée générale.

Le syndic rédige le procès-verbal.

3. Examen de vote pour approuver le texte proposé en vue de la mise en concordance des statuts de la copropriété rendue obligatoire par la loi du 2 juin 2010 – mandat au syndic pour la signature de ces nouveaux statuts

Vote à la majorité des 4/5

Après échange de vues, l'assemblée générale décide à l'unanimité :

- d'accepter la proposition de Monsieur Van der Vaeren qu'il fournisse à Maître Van den Eynde, aux propriétaires et au syndic une liste non exhaustive des charges communes particulières à chaque villa et des charges communes générales pour le 31 mars au plus tard.
- d'intégrer dans le projet des statuts les remarques émises par Madame Bernard et Monsieur Lion et dont Maître Van den Eynde a pris note.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des quotités présentes ou représentées, d'approuver le texte proposé moyennant les remarques mentionnées ci-dessus.

4. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le syndic donne lecture des décisions de ce procès-verbal.

La séance est levée à 20h05.

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du procès-verbal rédigé en séance et conservé par le Syndic.

Résidence Le Vert Cios
 Av. Van Becelaere 19-19A-21-21A-21B
 1170 Bruxelles

Assemblée générale Extraordinaire du 17/02/2016 - présences

Villa	App	Nom	Quotités		Présence	Procuration
			Apprt	Garage		
3	3AC	Enthoven - Guisganc	194	8	<i>[Signature]</i>	
	3B	Bekkevold	134	8		<i>dupl. Simone</i>
	3D	Simon	129	4	<i>dupl. Simone</i>	
	3E	Avraam A.	48	4	<i>[Signature]</i>	
	3F	d'Oultremont	163	8		<i>[Signature]</i>
	3G	Lion	163	12	<i>[Signature]</i>	
	3H	Avraam A.	62	4		
	3I	Bernard	71	4	<i>[Signature]</i>	
Total 3			964	52		

[Signature]
 7/7
 1016/1016 quotas

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE L'ASSOCIATION
DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "VERT CLOS" VILLA 4, AVENUE VAN
BECELAERE, 21A A 1170 BRUXELLES, TENUE LE 17 FEVRIER 2016.**

L'an deux mille seize, le 17 février à 13h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence "VERT CLOS" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 26 janvier 2016.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 1.008 sur 1.008 et 9 copropriétaires sur 9.

Wynands	142 quotités
Franquin I.	138 quotités
Lamarche	266 quotités
Avram-Walerysiak	51 quotités
Pulinckx	167 quotités
Franquin	8 quotités
Homik	167 quotités
Lamine	4 quotités
Lebrun	65 quotités

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires représentant un total de 0 quotité sur 1008 et 0 propriétaire sur 9.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer sur les points de l'ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée

Monsieur Lamarche est élu comme Président de l'assemblée générale.

Monsieur Lion est élu secrétaire de l'assemblée générale.

Le syndic rédige le procès-verbal.

3. Examen de vote pour approuver le texte proposé en vue de la mise en concordance des statuts de la copropriété rendue obligatoire par la loi du 2 juin 2010 – mandat au syndic pour la signature de ces nouveaux statuts

Vote à la majorité des 4/5

Après échange de vues, l'assemblée générale décide à l'unanimité :

- d'accepter la proposition de Monsieur Van der Vaeren qu'il fournisse à Maître Van den Eynde, aux propriétaires et au syndic une liste non exhaustive des charges communes particulières à chaque villa et des charges communes générales pour le 31 mars au plus tard.
- d'intégrer dans le projet des statuts les remarques émises par Madame Bernard et Monsieur Lion et dont Maître Van den Eynde a pris note.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des quotités présentes ou représentées, d'approuver le texte proposé moyennant les remarques mentionnées ci-dessus.

4. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le syndic donne lecture des décisions de ce procès-verbal.

La séance est levée à 20h05.

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du procès-verbal rédigé en séance et conservé par le Syndic.

Résidence Le Vert Clos
 Av. Van Becelaere 19-19A-21-21A-21B
 1170 Bruxelles

Assemblée générale Extraordinaire du 17/02/2016 - présences

Villa	App	Nom	Quotités		Présence	Procuration
			Apprt	Garage		
4	4A	Wynands	134	8		
	4B	Franquin I.	134	4		
	4CD	Lamarche	258	8		
	4E	Avraam-Walerysiak	47	4		
	4F	Pulincx	163	4		
		Franquin		8		
	4G	Homik	163	4		
		Lamine		4		
	4H	Lebrun	61	4		
Total 4			960	48		

~~6/9~~ 9/9
 808 / 862 : 1008 / 1008
 1008

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "VERT CLOS" VILLA 5, AVENUE VAN BECELAERE,
21 A 1170 BRUXELLES, TENUE LE 17 FEVRIER 2016.**

L'an deux mille seize, le 17 février à 13h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence "VERT CLOS" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 26 janvier 2016

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 1.012 sur 1.012 et 7 copropriétaires sur 7.

HMD Kashefi	139 quotités
Muis	138 quotités
Mohammad Karimi	138 quotités
Lamine	133 quotités
Franquin s.a	52 quotités
Van Mossevelde	171 quotités
Gilson de Rouvreur	241 quotités

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires présentant un total de 0 quotité sur 1012 et 0 propriétaire sur 7.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer sur les points de l'ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée

Monsieur Lamarche est élu comme Président de l'assemblée générale.

Monsieur Lion est élu secrétaire de l'assemblée générale.

Le syndic rédige le procès-verbal.

3. Examen de vote pour approuver le texte proposé en vue de la mise en concordance des statuts de la copropriété rendue obligatoire par la loi du 2 juin 2010 – mandat au syndic pour la signature de ces nouveaux statuts

Vote à la majorité des 4/5

Après échange de vues, l'assemblée générale décide à l'unanimité :

- d'accepter la proposition de Monsieur Van der Vaeren qu'il fournisse à Maître Van den Eynde, aux propriétaires et au syndic une liste non exhaustive des charges communes particulières à chaque villa et des charges communes générales pour le 31 mars au plus tard.
- d'intégrer dans le projet des statuts les remarques émises par Madame Bernard et Monsieur Lion et dont Maître Van den Eynde a pris note.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des quotités présentes ou représentées, d'approuver le texte proposé moyennant les remarques mentionnées ci-dessus.

4. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

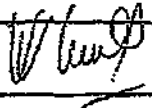
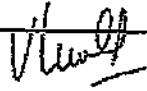
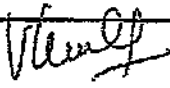
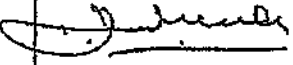
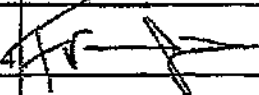
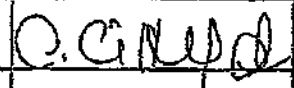

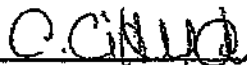
Le syndic donne lecture des décisions de ce procès-verbal.



La séance est levée à 20h05.

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du procès-verbal rédigé en séance et conservé par le Syndic.

Résidence Le Vert Clos
 Av. Van Becelaere 19-19A-21-21A-21B
 1170 Bruxelles

Assemblée générale Extraordinaire du 17/02/2016 - présences

Villa	App	Nom	Quotités		Présence	Procuration
			Apprt	Garage		
5	5A	HMD Kashefi	135	4		
	5B	Muls	134	4		
	5C	Mohammad Karimi	130	8		
	5D	Lamine	129	4		
	5E	Franquin s.a.	48	4		
	5F	Van Mossevelde	163	8		
	5G	Gilson de Rouvreur	163	12		
	5H	Gilson de Rouvreur	62	4		
Total 5			964	48		

 7/7
 / ~~1012~~ 1012/1012

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "VERT CLOS" VILLA 1 AVENUE VAN BECELAERE, 19A A 1170 BRUXELLES, TENUE LE 17 FEVRIER 2016.

L'an deux mille seize, le 17 février à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence "VERT CLOS" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 26 janvier 2016.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 1.000 sur 1.000 et 8 copropriétaires sur 8.

Lavry	138 quotités
Van den Bussche N.	142 quotités
Quinn	133 quotités
Eckstein	133 quotités
Alexander	47 quotités
Vanderperre	171 quotités
Van der Vaeren	171 quotités
Gilson de Rouvreur	65 quotités

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires présentant un total de 0 quotité sur 1.000 et 0 propriétaire sur 8.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer sur les points de l'ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée

Monsieur Lamarche est élu comme Président de l'assemblée générale.

Monsieur Lion est élu secrétaire de l'assemblée générale.

Le syndic rédige le procès-verbal.

3. Examen de vote pour approuver le texte proposé en vue de la mise en concordance des statuts de la copropriété rendue obligatoire par la loi du 2 juin 2010 -- mandat au syndic pour la signature de ces nouveaux statuts

Vote à la majorité des 4/5

Après échange de vues, l'assemblée générale décide à l'unanimité :

- d'accepter la proposition de Monsieur Van der Vaeren qu'il fournisse à Maître Van den Eynde, aux propriétaires et au syndic une liste non exhaustive des charges communes particulières à chaque villa et des charges communes générales pour le 31 mars au plus tard.
- d'intégrer dans le projet des statuts les remarques émises par Madame Bernard et Monsieur Lion et dont Maître Van den Eynde a pris note.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des quotités présentes ou représentées, d'approuver le texte proposé moyennant les remarques mentionnées ci-dessus.

4. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le syndic donne lecture des décisions de ce procès-verbal.

La séance est levée à 20h05.

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du procès-verbal rédigé en séance et conservé par le Syndic.

Résidence Le Vert Clos
 Av. Van Becelaere 19-19A-21-21A-21B
 1170 Bruxelles

Assemblée générale Extraordinaire du 17/02/2016 - présences

Villa	App	Nom	Quotités		Présence	Procuration
			Apprt	Garage		
1	1A	Lavry	134	4	<i>Benardet Long</i>	
	1B	van den Bussche N.	134	8		<i>Wanderperre</i>
	1C	Quinn	129	4	<i>Pai Quinn</i>	
	1D	Eckstein	129	4		<i>Benardet Long</i>
	1E	Alexander	47	0		<i>[Signature]</i>
	1F	Vanderperre	163	8	<i>Wanderperre</i>	
	1G	van der Vaeren	163	8	<i>[Signature]</i>	
	1H	Gilson de Rouvreur	61	4	<i>C. Gilson</i>	
Total 1			960	40		

8/8
 1009 / 1000

POUR EXPÉDITION CONFORME.



Pour l'acte avec n° de répertoire 28613, passé le 13 octobre 2016

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré 138 rôles, 0 renvois,
au bureau de l'Enregistrement de Bruxelles II le 27 octobre 2016
Référence 5 Volume 0 Folio 0 Case 18924.
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).
Le receveur

ANNEXE

Enregistré 36 rôles, 0 renvois,
au bureau de l'Enregistrement de Bruxelles II le 27 octobre 2016
Référence 6 Volume 0 Folio 100 Case 6875.
Droits perçus: cent euros (€ 100,00).
Le receveur

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE " VERT CLOS" SISE AVENUE VAN
BECELAERE 19 -19A - 21 -21A -21B A 1170 BRUXELLES TENUE LE 18 NOVEMBRE
2015**

L'an deux mille quinze le 18 novembre 2015 à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence " VERT CLOS - VILLA 1 " s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 03 novembre 2015.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 1000 sur 1000 quotités et 8 copropriétaires sur 8

Voir liste en annexe

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires présentant un total de 0 quotités 1000 et 0 copropriétaire sur 8

ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

Le double quorum est atteint. Les procurations sont validées et les droits de vote respectés.

Dont acte.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée

L'Assemblée désigne _____ comme Président de l'Assemblée générale.

L'Assemblée désigne _____ comme Secrétaire de l'Assemblée générale.

Le Syndic rédige le procès-verbal.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 19/11/2014

Etant donné qu'aucune procédure judiciaire n'a été introduite auprès de la juridiction compétente, le constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 19/11/2014 est acté.

4. Communication des demandes et observations relatives aux parties communes transmises au syndic par les personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée Générale. Aucune demande ou observation n'a été transmise au Syndic.

Dont acte.

5. Rapport du Comité de Contrôle des Comptes

Le Comité de Contrôle des Comptes, _____ ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 30/06/2015 fait rapport à l'Assemblée. Ils déclarent que les comptes sont correctement tenus et qu'ils n'ont pas relevé d'erreur ni d'omission.

Corrections soulevées:

- prise en charge par le fonds de réserve général de la facture de _____ et de la facture de _____

- prise en charge par la villa 1 de la facture de Hydroprophyl via les charges courantes de 445,20

Paraphes

euros.

- prise en charge par le fonds de réserve général le fonds des clés pour un montant de 318,74 euros.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

6. Examen et vote pour l'approbation des comptes annuels du bilan arrêté au 30/06/2015 sous réserve de la régularisation du Fonds des clés dans le bilan
Vote à la majorité absolue

L'Assemblée générale approuve à la majorité des quotités présentes ou représentées l'approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 30/06/2015 sous réserve des corrections soulevées au point 5.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

7. Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité durant l'exercice 2014-2015
Vote à la majorité absolue

1. au Conseil de Copropriété - Rapport

L'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé à la majorité des quotités présentes ou représentées.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

2. au Commissaire aux comptes - Rapport distribué en séance

L'Assemblée donne décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice écoulé à la majorité des quotités présentes ou représentées.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

3. au Syndic - Rapport oral

L'Assemblée donne décharge au syndic GESTIMASS pour l'exercice écoulé à la majorité des quotités présentes ou représentées.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

8. Rapport sur les procédures judiciaires en cours

Le syndic informe l'Assemblée qu'aucune procédure judiciaire n'est en cours pour l'instant.

9. Rapport sur les sinistres en cours

Le syndic informe que des infiltrations ont eu lieu par la terrasse de
. Les réparations ont été effectuées.

Un second sinistre est en cours chez _____, pour un défaut d'étanchéité de l'évacuation de la corniche.

10. Information sur la mise en concordance des statuts

_____ prend la parole. La mise en concordance des statuts est en cours.

11. Présentation du rapport de l'expert _____ en vue de la mise en conformité des ascenseurs - fixation du calendrier de réalisation - fixation du mode de financement - Mandat au Conseil de copropriété pour le choix de l'ascensoriste
Vote à la majorité des 3/4

_____, expert mandaté par la copropriété, prend la parole et explique son rapport envoyé aux copropriétaires avec leur convocation.

Paraphes

L'assemblée générale décide à la majorité requise des quotités présentes ou représentées de procéder au remplacement complet de l'ascenseur en collaboration avec la société . Le montant total pour l'ensemble des villas est de 189 000 euros hors tva (6%)

L'assemblée décide de collaborer avec l'expert pour le suivi du chantier.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

12. Examen et vote pour la réalisation de travaux – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement :

Vote à la majorité des 3/4

1. Peinture des balustrades des 5 villas

L'Assemblée décide à la majorité requise des quotités présentes ou représentées d'exécuter les travaux de remise en peinture des balustrades avec la société pour un montant 2296 euros hiva financé par les charges courantes par villa. RAL 8019 (40% brillance).

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

2. Peinture des châssis

L'Assemblée informe que les châssis sont privatifs. Attention, la couleur doit être respectée: RAL 8019 (40% Brillance).

3. Peinture de la porte de garage et poteaux des lampadaires/jardin

L'Assemblée décide à la majorité requise des quotités présentes ou représentées d'exécuter des travaux avec la société pour les portes de garages (repris dans le point 12.1) et (lampadaires) pour un montant 890 euros hiva financés par les charges courantes par villa.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

4. Réparation tarmac et grille devant le garage

Le prix est sous réserve des informations reçues par le fournisseur(s) revêtement goudronneux 1200 euros. L'assemblée décide à la majorité des quotités présentes ou représentées de donner mandat au conseil de copropriété pour la décision finale.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

13. Examen et vote pour les actions à prendre en ce qui concerne les archives comptables et autres plus vieilles de 7 ans (délai légal de conservation)

Vote à la majorité absolue

Le syndic explique qu'il est légalement obligé de garder les archives de la résidence durant 7 ans. Passé ce délai, les archives peuvent être détruites, stockées dans la résidence ou bien stockées chez le syndic.

Après délibération, l'assemblée générale décide à la majorité des quotités présentes ou représentées de:

- détruire les archives

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

14. Examen et vote pour le budget pour l'exercice à venir - dépenses courantes - frais extraordinaires décidés durant cette Assemblée Générale

Vote à la majorité absolue

L'assemblée générale approuve le budget proposé à la majorité des quotités présentes ou représentées.

Paraphes

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

15. Examen et vote pour la fixation des appels de provisions et de fonds

Vote à la majorité absolue

1. pour le fonds de roulement

L'Assemblée décide à la majorité des quotités présentes ou représentées de ne pas effectuer d'appel de fonds de roulement.

2. pour le fonds de réserve par villa

L'Assemblée décide à la majorité des quotités présentes ou représentées d'appeler 12 000 euros en une fois avant la fin de l'année 2015 et ensuite de passer à des appels pour les fonds de réserve de 3000 euros par trimestre à partir du premier trimestre 2016.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

16. Examen et vote pour les nominations

Vote à la majorité absolue

1. du Conseil de Copropriété

L'Assemblée décide de nommer à la majorité des quotités présentes ou représentées
: comme Présidente de la villa 1.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

2. du Comité de contrôle

L'Assemblée décide à la majorité des quotités présentes ou représentées de nommer
: comme comité de contrôle.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

3. du Syndic

L'Assemblée décide à la majorité des quotités présentes ou représentées de nommer Gestimass comme Syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Les propriétaires suivants se sont abstenus :

17. : J: Examen et vote pour la coordination des relevés et réponse à M.

prendra contact avec

18. Régularisation - Châssis sur balcons - Examen et vote pour approbation

1. (villa 4)

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner son accord pour les terrasses fermées de Pour rappel un permis d'urbanisme avait déjà été délivré.

2. (villa 1)

informe l'assemblée qu'elle remettra sa terrasse en pristine état.

19. A la demande des copropriétaires

1. A la demande de

e souhaite pas aborder ses points.

20. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du

Paraphes

procès-verbal rédigé en séance et conservé par le syndic.

La séance est levée à 22h10.

SIGNATURES

Le Président

Le Secrétaire

Le syndic

Signatures des propriétaires encore présents (ci-dessous)

Paraphes

Résidence Le Vert Cios
 Av. Van Becelaere 19-19A-21-21A-21B
 1170 Bruxelles

Assemblée générale du 18/11/2015 - présences

Villa	App	Nom	Apprit	Quotités Garage	Présence	Procuration
1	1A		134	4	<i>[Signature]</i>	
	1B		134	8	<i>[Signature]</i>	
	1C		129	4	<i>[Signature]</i>	
	1D		129	4	<i>[Signature]</i>	
	1E		47	0	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
	1F		163	8	<i>[Signature]</i>	
	1G		163	8	<i>[Signature]</i>	
	1H		61	4	<i>[Signature]</i>	
Total 1			960	40		

1000 / 1000
8 / 8

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE " VERT CLOS" SISE AVENUE AVN
BECELAERE 19-19A-21-21A-21B A 1170 BRUXELLES TENUE LE 18 NOVEMBRE 2015**

L'an deux mille quinze le 18 novembre 2015 à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence " VERT CLOS -VILLA 2" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 03 novembre 2015.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 855 sur 992 quotités et 7 copropriétaires sur 8

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires présentant un total de 137 quotités 992 et 1 copropriétaire sur 8

ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE

- 1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée**
Le double quorum est atteint. Les procurations sont validées et les droits de vote respectés.

Dont acte.

- 2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée**
L'Assemblée désigne _____ comme Président de l'Assemblée générale.

L'Assemblée désigne _____ comme Secrétaire de l'Assemblée générale.

La Syndic rédige le procès-verbal.

- 3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 19/11/2014**
Etant donné qu'aucune procédure judiciaire n'a été introduite auprès de la juridiction compétente, le constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée Générale du 19/11/2014 est acté.

- 4. Communication des demandes et observations relatives aux parties communes transmises au syndic par les personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée Générale.**
Aucune demande ou observation n'a été transmise au Syndic.

Dont acte.

- 5. Rapport du Comité de Contrôle des Comptes**
Le Comité de Contrôle des Comptes, _____, ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 30/06/2015 fait rapport à l'Assemblée. Ils déclarent que les comptes sont correctement tenus et qu'ils n'ont pas relevé d'erreur ni d'omission.

Corrections soulevées:

- prise en charge par le fonds de réserve général de la facture de _____ et de la facture de _____

- prise en charge par le fonds de réserve général le fonds des clés pour un montant de 318,74 euros.

- 6. Examen et vote pour l'approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 30/06/2015 sous réserve de la régularisation du Fonds des clés dans le bilan**
Vote à la majorité absolue
L'assemblée générale approuve à l'unanimité des quotités présentes ou représentées l'approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 30/06/2015 sous réserve des corrections soulevées au point 5.

Paraphes

7. Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité durant l'exercice 2014-2015

Vote à la majorité absolue

1. au Conseil de Copropriété - Rapport

L'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

2. au Comité de Contrôle des comptes - Rapport distribué en séance

L'Assemblée donne décharge au Comité de contrôle pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

3. au Syndic - Rapport oral

L'Assemblée donne décharge au syndic GESTIMASS pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

8. Rapport sur les procédures judiciaires en cours

Le syndic informe l'assemblée qu'aucune procédure judiciaire n'est en cours pour l'instant.

9. Rapport sur les sinistres en cours

Le syndic informe que des infiltrations ont eu lieu par la terrasse de
Les réparations ont été effectuées.

Un second sinistre est en cours chez [] pour un défaut d'étanchéité de l'évacuation de la corniche.

10. Information sur la mise en concordance des statuts

[] prend la parole. La mise en concordance des statuts est en cours.

11. Présentation du rapport de l'expert [] en vue de la mise en conformité des ascenseurs -- fixation du calendrier de réalisation -- fixation du mode de financement - Mandat au Conseil de copropriété pour le choix de l'ascensoriste

Vote à la majorité des 3/4

[] expert mandaté par la copropriété prend la parole et explique son rapport envoyé aux copropriétaires avec leur convocation.

L'assemblée générale décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner procuration au président de la villa pour informer le syndic avant la fin du mois de novembre 2015 sur le choix de la solution technique adoptée et sur le suivi ou non par [] du chantier.

12. Examen et vote pour la réalisation de travaux -- fixation du calendrier de réalisation -- fixation du mode de financement :

Vote à la majorité des 3/4

1. Peinture des balustrades des 5 villas

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'exécuter les travaux

Paraphes

de remise en peinture des balustrades avec la société pour un montant 2296 euros htva financés par les charges courantes par villa. RAL 8019 (40% brillance).

2. Peinture des châssis

L'Assemblée informe que les châssis sont privatifs. Attention, la couleur doit être respectée: RAL 8019 (40% Brillance).

3. Peinture de la porte de garage et poteaux des lampadaires/jardin

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'exécuter des travaux avec la société pour les portes de garages (repris dans le point 12.1) et \ (lampadaires) pour un montant 890 euros htva financés par les charges courantes par villa.

4. Réparation tarmac et grille devant le garage

Le prix est sous réserve des informations reçues par le fournisseurs (revêtement goudron 1200 euros. L'assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner mandat au conseil de copropriété pour la décision finale.

13. Examen et vote pour les actions à prendre en ce qui concerne les archives comptables et autres plus vieilles de 7 ans (délai légal de conservation)

Le syndic explique qu'il est légalement obligé de garder les archives de la résidence durant 7 ans. Passé ce délai, les archives pouvant être détruites, stockées dans la résidence ou bien stockées chez le syndic.

Après délibération, l'assemblée générale décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de:

- détruire les archives

14. Examen et vote pour le budget pour l'exercice à venir - dépenses courantes - frais extraordinaires décidés durant cette Assemblée Générale

Vote à la majorité absolue

L'assemblée générale approuve le budget proposé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

15. Examen et vote pour la fixation des appels de provisions et de fonds

Vote à la majorité absolue

1. pour le fonds de roulement

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de ne pas effectuer d'appel de fonds de roulement.

2. pour le fonds de réserve par villa

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour fixer les appels pour le fonds de réserve à 2500 euros par trimestre.

Le premier appel aura lieu au cours du trimestre qui suit le trimestre de la tenue de cette assemblée.

16. Examen et vote pour les nominations

Vote à la majorité absolue

1. du Conseil de Copropriété

L'Assemblée décide de nommer à l'unanimité des quotités présentes ou représentées :
 , comme Présidents de la villa 2.

2. du Comité de contrôle

L'Assemblée décide à la majorité des quotités présentes ou représentées de nommer
 comme comité de contrôle.

3. du Syndic

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de nommer Gestimass comme Syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Paraphes

17. Examen et vote pour la coordination des relevés et réponse à M.

prendra contact avec

18. Régularisation - Châssis sur balcons - Examen et vote pour approbation

1. (villa 4)

L'assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner son accord pour les terrasses fermées de . Pour rappel, un permis d'urbanisme avait déjà été délivré.

2. (villa 1)

informe l'assemblée qu'elle remettra sa terrasse en pristin état.

19. A la demande des copropriétaires

1. A la demande de t

prendra contact avec pour les infiltrations en cave. Il tiendra informée.

20. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du procès-verbal rédigé en séance et conservé par le syndic.

La séance est levée à 22h10

SIGNATURES

Le Président

Le Secrétaire

Le syndic

Signatures des propriétaires encore présents (ci-dessous)

Paraphes

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE " VERT CLOS" SISE AVENUE VAN
BECELAERE 19-19A-21-21A-21B A 1170 BRUXELLES TENUE LE 18 NOVEMBRE 2015**

L'an deux mille quinze le 18 novembre 2015 à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence "VERT CLOS - VILLA 3" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 03 novembre 2015.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 898 sur 1016 quotités et 8 copropriétaires sur 8

Voir liste en annexe

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires présentant un total de 118 quotités 1016 et 2 copropriétaires sur 8

ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée
Le double quorum est atteint. Les procurations sont validées et les droits de vote respectés.

Dont acte.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée
L'Assemblée désigne _____ comme Président de l'Assemblée générale.

L'Assemblée désigne _____, comme Secrétaire de l'Assemblée générale.

Le Syndic rédige le procès-verbal.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 19/11/2014
Etant donné qu'aucune procédure judiciaire n'a été introduite auprès de la juridiction compétente, le constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée Générale du 19/11/2014 est acté.
4. Communication des demandes et observations relatives aux parties communes transmises au syndic par les personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée Générale.
Aucune demande ou observation n'a été transmise au Syndic.

Dont acte.

5. Rapport du Comité de Contrôle des Comptes

Le Comité de Contrôle des Comptes, _____, s'ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 30/06/2015 fait rapport à l'Assemblée. Ils déclarent que les comptes sont correctement tenus et qu'ils n'ont pas relevé d'erreur ni d'omission.

Corrections soulevées:

- prise en charge par le fonds de réserve général de la facture de _____ et de la facture de Verhollec.
- prise en charge par la villa 3 via les charges courantes de la facture de Hydroprophyt d'un montant de 477,00 euros.
- prise en charge par le fonds de réserve général le fonds des clés pour un montant de 318,74 euros.

6. Examen et vote pour l'approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au

Paraphes

Résidence Le Vert Clos
 Av. Van Becelaere 19-19A-21-21A-21B
 1170 Bruxelles

Assemblée générale du 18/11/2015 - présences

Villa	App	Nom	Quotités		Présence	Procuration
			Apprt	Garage		
2	2A		135	8		
	2B		133	4		
	2C		130	4		
	2D		128	4		
	2E		46	0		
	2F		160	4		
	2G		160	12		
	2H		60	4		
Total 2			952	40		

855 / 952

7 / 8

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'exécuter des travaux avec la société pour les portes de garages (repris dans le point 12.1) et (lampadaires) pour un montant 890 euros htva financé par les charges courantes par villa.

4. Réparation fermac et grille devant le garage

Le prix est sous réserve des informations reçues par le fournisseurs () revêtement goudronneux 1200 euros. L'assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner mandat au conseil de copropriété pour la décision finale.

13. Examen et vote pour les actions à prendre en ce qui concerne les archives comptables et autres plus vieilles de 7 ans (délai légal de conservation)

Vote à la majorité absolue

Le syndic explique qu'il est légalement obligé de garder les archives de la résidence durant 7 ans. Passé ce délai, les archives peuvent être détruites, stockées dans la résidence ou bien stockée chez le syndic.

Après délibération, l'Assemblée générale décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de:

- détruire les archives

14. Examen et vote pour le budget pour l'exercice à venir - dépenses courantes - frais extraordinaires décidés durant cette Assemblée Générale

Vote à la majorité absolue

L'Assemblée générale approuve le budget proposé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

15. Examen et vote pour la fixation des appels de provisions et de fonds

Vote à la majorité absolue

1. pour le fonds de roulement

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de ne pas effectuer d'appel de fonds de roulement.

2. pour le fonds de réserve par villa

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'appeler 12 000 euros en une fois avant la fin de l'année 2016 et ensuite de passer à des appels pour fonds de réserve à 3000 euros par trimestre à partir du premier trimestre 2016.

16. Examen et vote pour les nominations

Vote à la majorité absolue

1. du Conseil de Copropriété

L'Assemblée décide de nommer à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de nommer () comme Présidents de la villa 3.

2. du Comité de Contrôle

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de nommer Mme () et () comme comité de contrôle.

3. du Syndic

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de nommer Gestimass comme Syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

17. Techem - Caloribel: Examen et vote pour la coordination des relevés et réponse à

Mme Pierson prendra contact avec ()

18. Régularisation - Châssis sur balcons - Examen et vote pour approbation

1. M. Lamarche (villa 4)

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner son accord pour les terrasses fermées de (). Pour rappel, un permis d'urbanisme avait déjà été délivré.

Paraphes

30/06/2015 sous réserve de la régularisation du Fonds des clés dans le bilan
Vote à la majorité absolue

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité des quotités présentes ou représentées l'approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 30/06/2015 sous réserve des corrections soulevées au point 5.

7. Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité durant l'exercice 2014-2015

Vote à la majorité absolue

1. au Conseil de Copropriété - Rapport

L'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

2. au Comité de Contrôle des comptes - Rapport distribué en séance

L'Assemblée donne décharge au Comité de contrôle pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

3. au Syndic - Rapport oral

L'Assemblée donne décharge au syndic GESTIMASS pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

8. Rapport sur les procédures judiciaires en cours

Le syndic informe l'assemblée qu'aucune procédure judiciaire n'est en cours pour l'instant.

9. Rapport sur les sinistres en cours

Le syndic informe que des infiltrations ont eu lieu par la terrasse de [nom] [adresse]. Les réparations ont été effectuées.

Un second sinistre est en cours chez [nom] [adresse], pour un défaut d'étanchéité de l'évacuation de la corniche.

10. Information sur la mise en concordance des statuts

[nom] prend la parole. La mise en concordance des statuts est en cours.

11. Présentation du rapport de l'expert [nom] en vue de la mise en conformité des ascenseurs – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement - Mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'ascensoriste

Vote à la majorité des 3/4

l'expert mandaté par la copropriété prend la parole et explique son rapport envoyé aux copropriétaires avec leur convocation.

L'assemblée générale décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de procéder au remplacement complet de l'ascenseur en collaboration avec la société [nom]. L'assemblée

générale décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner procuration au Président de la villa pour informer le syndic avant la fin du mois de novembre 2015 sur le choix de la solution technique adoptée et sur le suivi ou non par [nom] du chantier.

12. Examen et vote pour la réalisation de travaux – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement :

Vote à la majorité des 3/4

1. Peinture des balustrades des 5 villas

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'exécuter les travaux de remise en peinture des balustrades avec la société [nom] pour un montant 2200 euros htva financés par les charges courantes par villa. RAL 8019 (40% brillance).

2. Peinture des châssis

L'assemblée informe que les châssis sont privatifs. Attention, la couleur doit être respectée :RAL 8019 (40% Brillance).

3. Peinture de la porte de garage et poteaux des lampadaires/jardin

Paraphes

Résidence Le Vert Clos
 Av. Van Becelaere 19-19A-21-21A-21B
 1170 Bruxelles

Assemblée générale du 18/11/2015 - présences

Villa	App	Nom	Quotités		Présence	Procuration
			Apprt	Garage		
3	3AC		194	8	<i>[Signature]</i>	
	3B		134	8	<i>[Signature]</i>	
	3D		129	4	<i>[Signature]</i>	
	3E		48	4	<i>[Signature]</i>	
	3F		163	8	<i>[Signature]</i>	
	3G	2	163	12	<i>[Signature]</i>	
	3H		62	4		
	3I		71	4		
	Total 3			964	52	

[Signature] / 10/16
 6/8

2. (villa 1)
Informe l'assemblée qu'elle remettra sa terrasse en pristin état.

19. A la demande des copropriétaires

1. A la demande de
demande que le Vert clos envisage une participation à la fête des voisins.

20. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du procès-verbal rédigé en séance et conservé par le syndic.

La séance est levée à 22h10

SIGNATURES

Le Président

Le Secrétaire

Le syndic

Signatures des propriétaires encore présents (ci-dessous)

Paraphes

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE " VERT CLOS" SISE AVENUE VAN
BECELEARE 19-19A-21-21A-21B A 1170 BRUXELLES TENUE LE 18 NOVEMBRE 2015**

L'an deux mille quinze le 18 novembre 2015 à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence "VERT CLOS - VILLA 4" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 03 novembre 2015.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 957 sur 1008 quotités et 7 copropriétaires sur 8

Voir liste en annexe

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires présentant un total de 51 quotités 1008 et 1 copropriétaire sur 8

ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée
2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée
L'Assemblée désigne _____ comme Président de l'Assemblée générale.

L'Assemblée désigne _____ : comme Secrétaire de l'Assemblée générale.

Le Syndic rédige le procès-verbal.
3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale 19/11/2014
Etant donné qu'aucune procédure judiciaire n'a été introduite auprès de la juridiction compétente, le constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée Générale du 19/11/2014 est acté.
I _____ demande que son désaccord sur ce point soit acté.
4. Communication des demandes et observations relatives aux parties communes transmises au syndic par les personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée Générale.
Aucune demande ou observation n'a été transmise au Syndic.

Dont acte.
5. Rapport du Comité de Contrôle des Comptes
- Le Comité de Contrôle des Comptes, _____, ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 30/06/2015 fait rapport à l'Assemblée. Ils déclarent que les comptes sont correctement tenus et qu'ils n'ont pas relevé d'erreur ni d'omission.

Corrections soulevées:

- prise en charge par le fonds de réserve général de la facture de Schoonjans et de la facture de _____

- prise en charge par le fonds de réserve général le fonds des clés pour un montant de 318,74 euros.
6. Examen et vote pour l'approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 30/06/2015 sous réserve de la régularisation du Fonds des clés dans le bilan
Vote à la majorité absolue
L'assemblée générale approuve à l'unanimité des quotités présentes ou représentées l'approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 30/06/2015 sous réserve des corrections soulevées au point 5.

Paraphos

7. Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité durant l'exercice 2014-2015

Vote à la majorité absolue

1. au Conseil de Copropriété - Rapport

L'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

2. au Comité de Contrôle des Comptes - Rapport distribué en séance

L'Assemblée donne décharge au Comité de contrôle pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

3. au Syndic - Rapport oral

L'Assemblée donne décharge au syndic GESTIMASS pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

8. Rapport sur les procédures judiciaires en cours

Le syndic informe l'assemblée qu'aucune procédure n'est en cours pour l'instant.

9. Rapport sur les sinistres en cours

Le syndic informe que des infiltrations ont eu lieu par la terrasse de chez M. Les réparations ont été effectuées.

Un second sinistre est en cours chez M. , pour un défaut d'étanchéité de l'évacuation de la corniche.

10. Information sur la mise en concordance des statuts

prend la parole. La mise en concordance des statuts est en cours.

11. Présentation du rapport de l'expert en vue de la mise en conformité des ascenseurs – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement - Mandat au Conseil de Copropriété pour le choix de l'ascensoriste

Vote à la majorité des 3/4

l'expert mandaté par la copropriété prend la parole et explique son rapport envoyé aux copropriétaires avec leur convocation.

L'Assemblée générale décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de procéder au remplacement complet de l'ascenseur en collaboration avec la société : Le montant total pour l'ensemble des villas est de 189 000 euros hors tva (6%)

L'Assemblée décide de collaborer avec l'expert pour le suivi du chantier.

12. Examen et vote pour la réalisation de travaux – fixation du calendrier de réalisation – fixation du mode de financement :

Vote à la majorité des 3/4

1. Peinture des balustrades des 5 villas

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'exécuter les travaux de remise en peinture des balustrades avec la société pour un montant 2296 euros htva financé par les charges courantes par villa. RAL 8019 (40% brillance).

2. Peinture des châssis

L'Assemblée informe que les châssis sont privatifs. Attention, la couleur doit être respectée: RAL 8019 (40% Brillance).

3. Peinture de la porte de garage et poteaux des lampadaires/ Jardin

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'exécuter des travaux avec la société pour les portes de garages (repris dans le point 12.1) et (lampadaires) pour un montant 890 euros htva financés par les charges courantes par villa.

4. Réparation du tarmac et grille devant le garage

Le prix est sous réserve des informations reçues par le fournisseurs () revêtement

Paraphes

goudronneux 1200 euros. L'assemblée décide à l'unanimité des qualités présentes ou représentées de donner mandat au conseil de copropriété pour la décision finale.

13. Examen et vote pour les actions à prendre en ce qui concerne les archives comptables et autres plus vieilles de 7 ans (délai légal de conservation)

Vote à la majorité absolue

Le syndic explique qu'il est également obligé de garder les archives de la résidence durant 7 ans. Passé ce délai, les archives peuvent être détruites, stockées dans la résidence ou bien stockées chez le syndic.

Après délibération, l'assemblée générale décide à l'unanimité des qualités présentes ou représentées de:

- détruire les archives

14. Examen et vote pour le budget pour l'exercice à venir - dépenses courantes - frais extraordinaires décidés durant cette Assemblée Générale

Vote à la majorité absolue

L'assemblée générale approuve le budget proposé à l'unanimité des qualités présentes ou représentées.

15. Examen et vote pour la fixation des appels de provisions et de fonds

Vote à la majorité absolue

1. pour le fonds de roulement

L'Assemblée décide à la majorité des qualités présentes ou représentées de ne pas effectuer d'appel de fonds de roulement.

2. pour le fonds de réserve par villa

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour fixer les appels pour le fonds de réserve à 2500 euros par trimestre.

Le premier appel aura lieu au cours du trimestre qui suit le trimestre de la tenue de cette assemblée.

16. Examen et vote pour les nominations

Vote à la majorité absolue

1. du Conseil de Copropriété

L'Assemblée décide de nommer à l'unanimité des qualités présentes ou représentées M. [] comme Président de la villa 4.

2. du Comité de contrôle

L'Assemblée décide à l'unanimité des qualités présentes ou représentées de nommer [] comme comité de contrôle.

3. du Syndic

L'Assemblée décide à l'unanimité des qualités présentes ou représentées de nommer Gestimass comme Syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

17. [] : Examen et vote pour la coordination des relevés et réponse à

M. []

[] prendra contact avec

18. Régularisation - Châssis sur balcons - Examen et vote pour approbation

1. [] : (villa 4)

L'assemblée décide à l'unanimité des qualités présentes ou représentées de donner son accord pour les terrasses fermées de []. Pour rappel un permis d'urbanisme avait déjà été délivré.

2. [] (villa 1)

[] informe l'assemblée et suite à son mail qu'elle remette sa partie en pristin état.

Paraphes

19. A la demande des copropriétaires

1. A la demande de Mme

s'occupe du point sur le magnolia.

20. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du procès-verbal rédigé en séance et conservé par le syndic.

La séance est levée à 22h10

SIGNATURES

Le Président

Le Secrétaire

Le syndic

Signatures des propriétaires encore présents (ci-dessous)

Paraphes

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE " VERT CLOS" SISE AVENUE VAN
BECELAERE 19-19A-21-21A-21B A 1170 BRUXELLES TENUE LE 18 NOVEMBRE 2015**

L'an deux mille quinze le 18 novembre 2015 à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence " VERT CLOS-VILLA 5" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 03 novembre 2015.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 683 sur 1012 quotités et 5 copropriétaires sur 8

Voir liste en annexe

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires présentant un total de 29 quotités 1012 et 3 copropriétaires sur 8.

ORDRE DU JOUR ET RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE

1. **Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée**
Le double quorum est atteint. Les procurations sont validées et les droits de vote respectés.

Dont acte.

2. **Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée**

L'Assemblée désigne _____ comme Président de l'Assemblée générale.

L'Assemblée désigne Mme _____ comme Secrétaire de l'Assemblée générale.

Le Syndic rédige le procès-verbal.

3. **Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 19/11/2014**
Etant donné qu'aucune procédure judiciaire n'a été introduite auprès de la juridiction compétente, le constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée Générale du 19/11/2014 est acté.

4. **Communication des demandes et observations relatives aux parties communes transmises au syndic par les personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée Générale.**
Aucune demande ou observation n'a été transmise au Syndic.

Dont acte.

5. **Rapport du Comité de Contrôle des Comptes**

Le Comité de Contrôle des Comptes, Mme _____ M. _____ et M. _____ ayant vérifié la comptabilité de la copropriété arrêtée au 30/06/2015 fait rapport à l'Assemblée. Ils déclarent que les comptes sont correctement tenus et qu'ils n'ont pas relevé d'erreur ni d'omission.

Corrections soulevées :

- prise en charge par le fonds générale de la facture de _____ et de la facture de _____
- prise en charge par le fonds de réserve générale du fonds des clés pour un montant de 318,74 euros.

6. **Examen et vote pour l'approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 30/06/2015 sous réserve de la régularisation du Fonds des clés dans le bilan**
Vote à la majorité absolue
L'assemblée générale approuve à l'unanimité des quotités présentes ou représentées l'approbation

Paraphes

Résidence Le Vert Clos
 Av. Van Becelaere 19-19A-21-21A-21B
 1170 Bruxelles

Assemblée générale du 18/11/2015 - présences

Villa	App	Nom	Quotités		Présence	Procuration
			Apprt	Garage		
4	4A		134	8		
	4B		134	4		
	4CD		258	8		
	4E		47	4		
	4F		163	4		
				8		
	4G		163	4		
				4		
	4H		61	4		
Total 4			960	48		

957 ~~Apprt~~ / need

7 / 8

des comptes annuels et du bilan arrêté au 30/06/2015 sous réserve des corrections soulevées au point 5.

7. Examen et vote pour les décharges à donner concernant l'activité durant l'exercice 2014-2015

Vote à la majorité absolue

1. au Conseil de Copropriété - Rapport

L'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

2. au Comité de contrôle des comptes - Rapport distribué en séance

L'Assemblée donne décharge au Comité de contrôle pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

3. au Syndic - Rapport oral

L'Assemblée donne décharge au syndic GÉSTIMASS pour l'exercice écoulé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

8. Rapport sur les procédures judiciaires en cours

Le syndic informe l'assemblée générale qu'aucune procédure judiciaire n'est en cours pour l'instant.

9. Rapport sur les sinistres en cours

Le syndic informe que des infiltrations ont eu lieu par la terrasse de _____ chez M. _____
Les réparations ont été effectuées.

Un second sinistre est en cours chez _____ pour un défaut d'étanchéité de l'évacuation de la corniche.

10. Information sur la mise en concordance des statuts

_____ prend la parole. La mise en concordance des statuts est en cours.

11. Présentation du rapport de l'expert _____ en vue de la mise en conformité des ascenseurs -- fixation du calendrier de réalisation -- fixation du mode de financement - Mandat au Conseil de copropriété pour le choix de l'ascensoriste

Vote à la majorité des 3/4

_____, expert mandaté par la copropriété, prend la parole et explique son rapport envoyé aux copropriétaires avec leur convocation.

L'assemblée générale décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de procéder au remplacement complet de l'ascenseur en collaboration avec la société _____. Le montant total pour l'ensemble des villas est de 189 000 euros hors tva (8%)

L'assemblée décide de collaborer avec l'expert _____ pour le suivi du chantier.

12. Examen et vote pour la réalisation de travaux -- fixation du calendrier de réalisation -- fixation du mode de financement :

Vote à la majorité des 3/4

1. Peinture des balustrades des 5 villas

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées d'exécuter les travaux de remise en peinture des balustrades avec la société _____ pour un montant 2296 euros htva financés par les charges courantes par villa. RAL 8019 (40% brillance).

2. Peinture des châssis

L'assemblée informe que les châssis sont privés. Attention, la couleur doit être respectée: RAL 8019 (40% Brillance).

3. Peinture de la porte de garage et poteaux des lampadaires/jardin

L'Assemblée décide à l'unanimité requise des quotités présentes ou représentées d'exécuter des travaux avec la société _____ pour les portes de garages (repris dans le point 12.1) et (lampadaires) pour un montant 890 euros htva financés par les charges courantes par villa.

Paraphes

4. Réparation tarmac et grille devant le garage

Le prix est sous réserve des informations reçues par le fournisseur () revêtement goudronneux 1200 euros. L'assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner mandat au conseil de copropriété pour la décision finale.

13. Examen et vote pour les actions à prendre en ce qui concerne les archives comptables et autres plus vieilles de 7 ans (délai légal de conservation)

Vote à la majorité absolue

Le syndic explique qu'il est légalement obligé de garder les archives de la résidence durant 7 ans. Passé ce délai, les archives peuvent être détruites, stockées dans la résidence ou bien stockées chez le syndic.

Après délibération, l'assemblée générale décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de:

- détruire les archives

14. Examen et vote pour le budget pour l'exercice à venir - dépenses courantes - frais extraordinaires décidés durant cette Assemblée Générale

Vote à la majorité absolue

L'assemblée générale approuve le budget proposé à l'unanimité des quotités présentes ou représentées.

15. Examen et vote pour la fixation des appels de provisions et de fonds

Vote à la majorité absolue

1. pour le fonds de roulement

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de ne pas effectuer d'appel de fonds de roulement.

2. pour le fonds de réserve par villa

L'Assemblée est invitée à passer au vote pour fixer les appels pour le fonds de réserve à 2500 euros par trimestre.

Le premier appel aura lieu au cours du trimestre qui suit le trimestre de la tenue de cette assemblée.

16. Examen et vote pour les nominations

Vote à la majorité absolue

1. du Conseil de Copropriété

L'Assemblée décide de nommer à l'unanimité des quotités présentes ou représentées Mme comme Présidente de la villa 5.

2. du Comité de contrôle

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de nommer Mme ; comme comité de contrôle.

3. du Syndic

L'Assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de nommer Gestimass comme Syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

17. Techem - Caloribel : Examen et vote pour la coordination des relevés et réponse à M.

Il prendra contact avec

18. Régularisation - Châssis sur balcons - Examen et vote approbation

1. (villa 4)

L'assemblée décide à l'unanimité des quotités présentes ou représentées de donner son accord pour les terrasses fermées de . Pour rappel, un permis d'urbanisme avait déjà été délivré.

2. n (villa 1)

Paraphes

Résidence Le Vert Cios
 Av. Van Becelaere 19-19A-21-21A-21B
 1170 Bruxelles

Assemblée générale du 18/11/2015 - présences

Villa	App	Nom	Quotités		Présence	Procuration
			Apprt	Garage		
5	5A		135	4	1/1	
	5B		134	4		
	5C	II	130	8		
	5D		129	4		
	5E		48	4		
	5F		163	8		
	5G		163	12		
	5H		62	4		
Total 5			964	48		

683 / 1012 5/8

informe l'assemblée qu'elle remettra sa terrasse en *pristin* état.

19. A la demande des copropriétaires

1. A la demande de M.
Le point a été traité précédemment.

20. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du procès-verbal rédigé en séance et conservé par le syndic.

La séance est levée à 22h10

SIGNATURES

Le Président

Le Secrétaire

Le syndic

Signatures des propriétaires encore présents (ci-dessous)

Paraphes

Résidence Le Vert Clos
 Av. Van Becelaere 19-19A-21-21A-21B
 1170 Bruxelles

Assemblée générale Extraordinaire du 17/02/2016 - présences

Villa	App	Nom	Quotités		Présence	Procuration
			Apprt	Garage		
2	2A		135	8		1/1
	2B		133	4		3/3
	2C		130	4		
	2D		128	4		
	2E		46	0		
	2F		160	4		
	2G		160	12		
	2H		60	4		
Total 2			952	40		

8/8
 992/992

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "VERT CLOS" VILLA 2, AVENUE VAN BECELAERE, 19 1170 BRUXELLES, TENUE LE 17 FEVRIER 2016.

L'an deux mille seize, le 17 février à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence "VERT CLOS" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 26 janvier 2016.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 992 sur 992 et 8 copropriétaires sur 8.

143 quotités
137 quotités
134 quotités
132 quotités
46 quotités
164 quotités
172 quotités
64 quotités

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires présentant un total de 0 quotité sur 992 et 0 propriétaire sur 8.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE

1. **Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée**

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer sur les points de l'ordre du jour.

2. **Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée**

Monsieur est élu comme Président de l'assemblée générale.

Monsieur est élu secrétaire de l'assemblée générale.

Le syndic rédige le procès-verbal.

3. **Examen de vote pour approuver le texte proposé en vue de la mise en concordance des statuts de la copropriété rendus obligatoires par la loi du 2 juin 2010 -- mandat au syndic pour la signature de ces nouveaux statuts**

Vote à la majorité des 4/5

Après échange de vues, l'assemblée générale décide à l'unanimité :

- d'accepter la proposition de Monsieur qu'il fournisse à Maître , aux propriétaires et au syndic une liste non exhaustive des charges communes particulières à chaque villa et des charges communes générales pour le 31 mars au plus tard.
- d'intégrer dans le projet des statuts les remarques émises par Madame et Monsieur et dont Maître a pris note.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des quotités présentes ou représentées, d'approuver le texte proposé moyennant les remarques mentionnées ci-dessus.

4. **Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal**

Le syndic donne lecture des décisions de ce procès-verbal.

La séance est levée à 20h05.

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du procès-verbal rédigé en séance et conservé par le Syndic.

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "VERT CLOS" VILLA 3, AVENUE VAN BECELAERE, 21B A 1170 BRUXELLES, TENUE LE 17 FEVRIER 2016.

L'an deux mille seize, le 17 février à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence "VERT CLOS" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 26 janvier 2016.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 1.016 sur 1.016 et 8 copropriétaires sur 8.

	1	202 quotités
		142 quotités
		133 quotités
		52 quotités
		171 quotités
		175 quotités
		66 quotités
		75 quotités

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires présentant un total de 0 quotité sur 1016 et 0 propriétaire sur 8.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer sur les points de l'ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée

Monsieur [] est élu comme Président de l'assemblée générale.

Monsieur [] est élu secrétaire de l'assemblée générale.

Le syndic rédige le procès-verbal.

3. Examen de vote pour approuver le texte proposé en vue de la mise en concordance des statuts de la copropriété rendue obligatoire par la loi du 2 juin 2010 -- mandat au syndic pour la signature de ces nouveaux statuts

Vote à la majorité des 4/5

Après échange de vues, l'assemblée générale décide à l'unanimité :

- d'accepter la proposition de Monsieur [] qu'il fournisse à Maître [] aux propriétaires et au syndic une liste non exhaustive des charges communes particulières à chaque villa et des charges communes générales pour le 31 mars au plus tard.
- d'intégrer dans le projet des statuts les remarques émises par Madame [] Monsieur [] et dont Maître [] a pris note.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des quotités présentes ou représentées, d'approuver le texte proposé moyennant les remarques mentionnées ci-dessus.

4. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le syndic donne lecture des décisions de ce procès-verbal.

La séance est levée à 20h05.

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du procès-verbal rédigé en séance et conservé par le Syndic.

Résidence Le Vert Clos
 Av. Van Becelaere 19-19A-21-21A-21B
 1170 Bruxelles

Assemblée générale Extraordinaire du 17/02/2016 - présences

Villa	App	Nom	Apprt	Quotifiés Garage	Présence	Procuration	
3	3AGE		194	8	8		
	3B		134	8	8		
	3D		129	4	4		
	3E		48	4	4		
	3F		163	8	8		
	3G		163	8	8		
	3H		62	4	4		
	3I		71	4	4		
	Total 3			964	52		

[Signature]
 7/7
 1015 / 1016 quotas

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE L'ASSOCIATION
DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "VERT CLOS" VILLA 4, AVENUE VAN
BECELAERE, 21A A 1170 BRUXELLES, TENUE LE 17 FEVRIER 2016.

L'an deux mille seize, le 17 février à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence "VERT CLOS" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 26 janvier 2016.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 1.008 sur 1.008 et 9 copropriétaires sur 9.

142 quotités
138 quotités
266 quotités
51 quotités
167 quotités
8 quotités
167 quotités
4 quotités
65 quotités

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires présentant un total de 0 quotité sur 1008 et 0 propriétaire sur 9.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'Assemblée

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer sur les points de l'ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée

Monsieur est élu comme Président de l'assemblée générale.

Monsieur est élu secrétaire de l'assemblée générale.

Le syndic rédige le procès-verbal.

3. Examen de vote pour approuver le texte proposé en vue de la mise en concordance des statuts de la copropriété rendue obligatoire par la loi du 2 juin 2010 – mandat au syndic pour la signature de ces nouveaux statuts

Vote à la majorité des 4/5

Après échange de vues, l'assemblée générale décide à l'unanimité :

- d'accepter la proposition de Monsieur à qu'il fournisse à Maître aux propriétaires et au syndic une liste non exhaustive des charges communes particulières à chaque villa et des charges communes générales pour le 31 mars au plus tard.
- d'intégrer dans le projet des statuts les remarques émises par Madame Monsieur et dont Maître a pris note.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des quotités présentes ou représentées, d'approuver le texte proposé moyennant les remarques mentionnées ci-dessus.

4. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le syndic donne lecture des décisions de ce procès-verbal.

La séance est levée à 20h05.

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du procès-verbal rédigé en séance et conservé par le Syndic.

Résidence Le Vert Clos
 Av. Van Becelaere 19-19A-21-21A-21B
 1170 Bruxelles

Assemblée générale Extraordinaire du 17/02/2016 - présences

Villa	App	Nom	Quotités		Présence	Procuration
			Appt	Garage		
4	4A		134	8	✓	
	4B		134	4	✓	
	4CD		258	8	✓	
	4E		47	4	✓	
4F			163	4	✓	
				8	✓	
4G			163	4	✓	
				4	✓	
4H			61	4	✓	
				4	✓	
Total 4			960	48		

~~808~~ 9/9
 808 / 852
 1008 / 1008

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "VERT CLOS" VILLA 5, AVENUE VAN BECELAERE,
21 A 1170 BRUXELLES, TENUE LE 17 FEVRIER 2016.**

L'an deux mille seize, le 17 février à 13h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence "VERT CLOS" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immuable, en date du 26 janvier 2016

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 1.012 sur 1.012 et 7 copropriétaires sur 7.

139 quotités
138 quotités
138 quotités
139 quotités
52 quotités
171 quotités
241 quotités

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires présentant un total de 0 quotité sur 1012 et 0 propriétaire sur 7.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer sur les points de l'ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée

Monsieur _____ est élu comme Président de l'assemblée générale.

Monsieur _____ est élu secrétaire de l'assemblée générale.

Le syndic rédige le procès-verbal.

3. Examen de vote pour approuver le texte proposé en vue de la mise en concordance des statuts de la copropriété rendue obligatoire par la loi du 2 juin 2010 – mandat au syndic pour la signature de ces nouveaux statuts

Vote à la majorité des 4/5

Après échange de vues, l'assemblée générale décide à l'unanimité :

- d'accepter la proposition de Monsieur _____ qu'il fournisse à Maître _____, aux propriétaires et au syndic une liste non exhaustive des charges communes particulières à chaque villa et des charges communes générales pour le 31 mars au plus tard,
- d'intégrer dans le projet des statuts les remarques émises par Madame _____ et Monsieur _____ et dont Maître _____ a pris note.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des quotités présentes ou représentées, d'approuver le texte proposé moyennant les remarques mentionnées ci-dessus.

4. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le syndic donne lecture des décisions de ce procès-verbal.

La séance est levée à 20h05.

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du procès-verbal rédigé en séance et conservé par le Syndic.

Résidence Le Vert Clos
 Av. Van Becelaere 19-19A-21-21A-21B
 1170 Bruxelles

Assemblée générale Extraordinaire du 17/02/2016 - présences

Villa	App	Nom	Quotités		Présence	Procuration
			Apprt	Garage		
5	5A		135	4	11/11 AA	11/11 AA
	5B		134	4	11/11	11/11 AA
	5C		130	8		11/11
	5D		129	4		11/11
	5E		48	4		
	5F		163	8		
	5G		163	12		
	5H		62	4		
Total 5			964	48		

~~11/11~~ / ~~11/11~~
 11/11 / 1012/1012

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "VERT CLOS" VILLA 1 AVENUE VAN BECELAERE,
19A A 1170 BRUXELLES, TENUE LE 17 FEVRIER 2016.**

L'an deux mille seize, le 17 février à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence "VERT CLOS" s'est réunie en Assemblée Générale, suite à la convocation adressée par le Syndic de l'immeuble, en date du 26 janvier 2016.

Sont présents ou représentés, les copropriétaires représentant un total de 1.000 sur 1.000 et 8 copropriétaires sur 8.

138 quotités
142 quotités
133 quotités
133 quotités
47 quotités
171 quotités
171 quotités
65 quotités

Sont absents ou non représentés, les copropriétaires présentant un total de 0 quotité sur 1.000 et 0 propriétaire sur 8.

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer sur les points de l'ordre du jour.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée

Monsieur _____ est élu comme Président de l'assemblée générale.

Monsieur _____ est élu secrétaire de l'assemblée générale.

Le syndic rédige le procès-verbal.

3. Examen de vote pour approuver le texte proposé en vue de la mise en concordance des statuts de la copropriété rendue obligatoire par la loi du 2 juin 2010 -- mandat au syndic pour la signature de ces nouveaux statuts

Vote à la majorité des 4/5

Après échange de vues, l'assemblée générale décide à l'unanimité :

- d'accepter la proposition de Monsieur _____ qu'il fournisse à Maître _____, aux propriétaires et au syndic une liste non exhaustive des charges communes particulières à chaque villa et des charges communes générales pour le 31 mars au plus tard,
- d'intégrer dans le projet des statuts les remarques émises par Madame _____ et Monsieur _____ et dont Maître _____ a pris note.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des quotités présentes ou représentées, d'approuver le texte proposé moyennant les remarques mentionnées ci-dessus.

4. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le syndic donne lecture des décisions de ce procès-verbal.

La séance est levée à 20h05.

Le présent procès-verbal n'a aucune valeur juridique. Il est le reflet le plus exact possible du procès-verbal rédigé en séance et conservé par le Syndic.

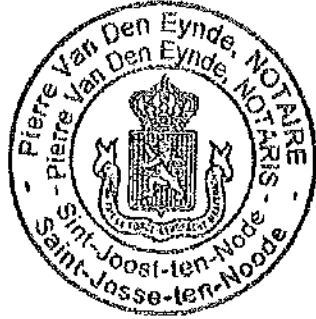
Résidence Le Vert Clos
 Av. Van Becelaere 19-19A-21-21A-21B
 1170 Bruxelles

Assemblée générale Extraordinaire du 17/02/2016 - présences

Villa	App	Nom	Quotités		Présence	Procuration
			Apprt	Garage		
1	1A		134	4	4	
	1B		134	8	8	
	1C		129	4	4	
	1D		129	4	4	
	1E		47	0	0	
	1F		163	8	8	
	1G		163	8	8	
	1H		61	4	4	
Total 1			960	40	40	

8/8
 1000/1000

POUR EXPÉDITION CONFORME.



Pour l'acte avec n° de répertoire 28613, passé le 13 octobre 2016

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré 138 rôles, 0 renvois,
au bureau de l'Enregistrement de Bruxelles II le 27 octobre 2016
Référence 5 Volume 0 Folio 0 Case 18924.
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).
Le receveur

ANNEXE

Enregistré 36 rôles, 0 renvois,
au bureau de l'Enregistrement de Bruxelles II le 27 octobre 2016
Référence 6 Volume 0 Folio 100 Case 6875.
Droits perçus: cent euros (€ 100,00).
Le receveur

Chaussée de La Hulpe 150 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48 – Option 1

E-mail : team1@mgsyndic.net

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE LA RÉSIDENCE LE VERT CLOS (0829.797.683) DU 20 NOVEMBRE 2023

Le 20/11/2023 à 17h00 heures se sont réunis les copropriétaires de la résidence « LE VERT CLOS » en les bureaux de MGS, Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles et en visioconférence.

Compte tenu que l'ag se fait en hybride à savoir en visio-conférence et en présentiel, nous informons que l'assemblée générale est enregistrée, que le copropriétaire qui se connecte accepte d'être enregistré et que les images de la vidéo-conférence soient utilisées. Ces images resteront chez le syndic pendant 4 mois et ne seront bien sûr pas diffusées. Images qui permettront en cas de contestation d'éclaircir la situation.

PROCES VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance – Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (majorité absolue) –

Les propriétaires présents ou représentés sont 31 sur 38 formants ensemble 4.156/ 5.000^{èmes}

Le double quorum est atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 17h10.

Est nommé Président de séance : Monsieur

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS représentés par M.

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable en les bureaux du syndic

2. Comptes :

2.1. Rapport des commissaires aux comptes

– Approbation des comptes et bilan arrêtés au 30 juin 2021 et 30 juin 2022 (COUET) - Décision (majorité absolue)

Grace à l'énorme travail de MGS (récupération de doubles paiements fait par Couet) et sur base du rapport des commissaires aux comptes, la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés approuve les comptes et bilan arrêtés au 30 juin 2021 et au 30 juin 2022.

Il reste un contentieux historique « Lebrun » pour un montant de +- 900€. Ceci suite à une erreur du notaire de saisie conservatoire pour un décompte TECHEM. Si MGS ne parvient pas à récupérer ce montant, il sera mis en pertes et profits (ne pas engager des frais d'avocats).

S'y oppose : Néant

S'abstient : M.

– Approbation des comptes et bilan arrêtés au 30 juin 2023 (MGS) - Décision (majorité absolue)

Sur base du rapport des commissaire aux comptes, la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés approuve les comptes et bilan arrêtés au 30 juin 2023.

S'y oppose : Néant

S'abstient :

Pour une question d'organisation et de traçabilité des demandes, nous rappelons que vos questions/demandes concernant vos décomptes et les factures doivent se faire exclusivement par écrit en veillant à utiliser l'adresse mail : team1@mgsyndic.net. Les comptables ne répondront donc plus téléphoniquement aux demandes des propriétaires.

2.2 Évolution des charges

a) Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (art 577-854 18°) - en annexe de la présente

Le Syndic a transmis aux copropriétaires un budget des dépenses courantes prévisionnel.

Ce tableau est commenté puis adopté à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.



IPI : 502057
IPI : 511557
RPM Bruxelles



absa
Assurance R. C. prof. & cautionnement
AXA N° 730.390.100
N° entreprise : TVA BE 0743.019.061



Syndic agréé
SNPC-NEMS
IBAN : BE 67 0689 3697 7687

- b) Budget extraordinaire : Audit de la société _____ en annexe
Le budget extraordinaire dépendra des points votés en cours de séance.

2.3 Situation des débiteurs

Le syndic fait un point sur la situation au jour de la réunion :
4 copropriétaires sont en retard de paiement du 2T23 pour un montant total de ± 6.900 €
MGS invite ces propriétaires à régulariser rapidement leur situation. La procédure de rappel habituelle sera appliquée.

2.4 Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – Décision (majorité absolue)

Le syndic rappelle ce qu'est le fonds de roulement. Au soir de la réunion il est de 60.000€
L'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide de ne pas augmenter le fonds de roulement jugé suffisant à ce jour.

2.5 Décompte annuel des énergies par Villa et coordination des périodes chauffage pour tous les villas – Décision (majorité absolue)

Actuellement les villas ont des périodes de clôture chauffage (1 _____ différentes.
De plus, Mme _____ qui s'occupait du relevé trimestriel des compteurs de passage pour la chaufferie, arrête ce relevé (l'ACP la remercie pour ces nombreuses années de travail).

La majorité requise des copropriétaires présents ou représentés décide de :

- D'uniformiser les dates de décompte chauffage pour toutes les villas au 30/06
- D'effectuer 1x/an le relevé du compteur de passage de la chaufferie villa 4 et 5 (et faire la régularisation par T _____ lors du décompte chauffage)

S'y oppose : Néant

S'abstient : M. _____

Madame ' _____ demande que des compteurs distincts (_____) soient placés en cours d'année pour la chaufferie 1-3 et 4-5.

Si le coût est raisonnable et que les travaux sont légers, mandat est donné au CDC pour valider ces ce placement en cours d'année (à défaut cela sera porté à l'ordre du jour de la prochaine AGO). MGS demandera des offres à : _____

2.6 Expédition des décomptes – par soucis d'écologie nous avons décidé de ne plus envoyer les décomptes en version papier aux personnes qui possèdent une adresse électronique.

Pour réduire les frais de copropriété et concourir à réduire le gaspillage, MGS rappelle qu'il n'envoie plus

- les décomptes par courrier postal aux personnes ayant une adresse mail et communiquant au demeurant par mail avec MGS srl pour les aspects administratifs ou techniques ;
- le PV de l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.
- la convocation à l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.

En échange de cet effort individuel, MGS continuera à prendre en charge l'ensemble des frais d'impression des devis, des rapports, etc. des fournisseurs et experts qui aujourd'hui dans 95% des cas parviennent par mail uniquement.

La proposition est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic rappelle par ailleurs que l'ACP dispose d'un site où les propriétaires peuvent retrouver

- Copie des décomptes, PV, contrats souscrits par l'ACP, plans, permis, etc.
- Copie des factures payées
- Liste des fournisseurs habituels

3. Rapport du syndic (voir annexe) sur l'exercice partiel

Le syndic n'a pas reçu de questions avant la réunion et commente brièvement le rapport joint à la convocation et le listing des fournisseurs.

Le syndic rappelle que l'objectif de ce listing est d'une part de permettre de réévaluer chaque année les contrats de fournitures souscrits par l'ACP mais aussi de permettre aux propriétaires et leurs locataires éventuelles de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures

Il est acté en cours de séance :

- MGS rappelle le ramonage des cheminées en janvier.
MGS effectuera un référendum auprès des copropriétaires pour connaître les copropriétaires n'utilisant pas leur cheminée. Tout copropriétaire ne répondant pas sera considéré comme utilisant sa cheminée.
Sur base de ce listing, MGS commandera ce ramonage commun et annoncera le planning aux copropriétaires. Ces frais seront répartis en frais directs sur les propriétaires utilisant leur cheminée.

Information suites aux infiltrations par terrasses (dallages sur plot / au bankirai) qui est la principale cause des dégâts des eaux enregistrés durant l'été 2023 !

Il vous est conseillé de nettoyer votre terrasse (les feuilles mortes, la terre, les mégots de cigarettes accumulés entre les dalles/lattes et l'étanchéité) au moins 1X par an.

Il vous est aussi conseillé de vérifier l'avaloir de votre terrasse au moins 1X par trimestre.

Nous vous rappelons que la responsabilité de l'occupant peut être engagée en cas de non-entretien de la terrasse/balcon.

Si vous louez votre bien, n'hésitez pas à la préciser cette disposition dans votre bail et à vous assurer que cet entretien soit réalisé par l'occupant.

Si vous n'êtes pas outillés pour le faire, voici les coordonnées de quelques fournisseurs : ESB SECRETARIAT : steph@esbcare.be

Compte tenu de la croissance incessante des mails que traitent les gestionnaires, nous demandons aux propriétaires ayant une requête de préciser dans leur mail les informations telles que : le nom de l'ACP, l'identification de l'appartement, vos coordonnées et/ou celles de vos locataires ainsi que toutes les annexes nécessaires en une seule fois afin d'éviter des échanges superflus et traiter vos demandes de manière encore plus efficace.

Dans le cadre d'un sinistre, il est indispensable de reprendre les références du sinistre qui vous auront été communiquées.

4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)

4.1 Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale)

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés donne décharge pleine et entière aux membres du Conseil de Copropriété. Les copropriétaires les remercient pour leur investissement.

S'y oppose : Néant

S'abstient : M.

4.2 Aux syndics

- COUET

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés ne donne pas décharge pleine et entière à COUET, et ce, de manière définitive.

S'y oppose : Néant

S'abstient : M.

- MGS

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés donne décharge pleine et entière à MGS SRL

S'y oppose : Néant

S'abstient : M.

4.3 Aux commissaires aux comptes

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés donne décharge pleine et entière aux commissaires aux comptes. Les copropriétaires les remercient pour leur travail.

S'y oppose : Néant

S'abstient : M.

5. Elections : (majorité absolue)

5.1 Election du conseil de copropriété – Un copropriétaire par villa - il est précisé que les membres doivent être propriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés nomme

Villa 1 : Président : Madame

Villa 2 : Président : Monsieur

Villa 3 : Président : Monsieur

Villa 4 : Président : Madame

Villa 5 : Président : Madame

S'y oppose : Néant

S'abstient : M.

5.2 Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés décide de nommer le collège des commissaires aux comptes constitué de : M. _____, Mme _____ et Mme _____ et ce pour une durée d'un an.

Le syndic précise que les Commissaires aux comptes devront prendre contact avec le syndic pour effectuer son contrôle et devront impérativement transmettre leur rapport au moins **3 semaines** avant l'envoi des convocations. Ce rapport doit être joint à la convocation, à défaut, un rapport de carence sera joint.

S'y oppose : Néant

S'abstient : M.

5.3 Du syndic

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés reconduit MGS srl, représentée par M. _____, dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année.

S'y oppose : Néant

S'abstient : M.

Il est rappelé que depuis le 01/01/2022, pour se conformer à la loi : MGS, responsable de la comptabilité et de la gestion de l'ACP, pour éviter la problématique de faux indépendant permet au gestionnaire IPI de facturer directement des honoraires à l'ACP correspondant à la gestion technique et administrative de celle-ci.

Ceci ne change rien pour l'ACP : les honoraires restent les mêmes, et MGS garde l'entière responsabilité des actions de l'ensemble de ses gestionnaires.

Ceci est également un gage de qualité pour l'ACP (agent immobilier IPI).

L'assemblée n'y voit aucune objection

5.4 Création d'un Comité Jardin et élection de ses membres

Il est proposé de créer un comité jardin. Celui-ci aura pour but de vérifier le bon entretien du parc et prendre des décisions en cours d'année sur l'un ou l'autre choix de plantation, d'égagages etc...

Il remettra un rapport lors de la prochaine AGO avec les recommandations et éventuels devis correspondants

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide de créer ce comité jardin avec les membres suivants : M. _____, Mme _____, Mme I _____, Mme _____ et Mme _____

6. Fixation de la date et du lieu de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : 18 NOVEMBRE 2024 à 17 heures chez MGS et/ou en visioconférence

La motion est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Pour rappel, les propriétaires qui souhaitent aborder un point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, conformément à la loi, devront l'adresser par écrit au syndic au plus tard 3 semaines avant le 1^{er} jour de la quinzaine pendant laquelle l'AG se déroule. Le syndic suggère bien entendu que les propriétaires lui adressent leurs demandes au fur et à mesure de l'année, sans attendre cette date ultime pour qu'il ait le temps de préparer un dossier complet qui sera joint par mail avec la convocation.

Les copropriétaires doivent se présenter 15 minutes avant le début de l'AG. Si le double quorum n'est pas atteint à l'heure précise, l'AG sera reportée à une date que fixera arbitrairement le syndic et qui pourra éventuellement être en journée

7. Information – Rappel – Suggestion du syndic

7.1 Confirmation du mandat au Syndic, en accord avec le CDC, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc.
– Décision (majorité absolue)

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés marque accord sur cette proposition.

S'y oppose : M. _____

S'abstient : Néant

- Changement de la société de nettoyage (devis en cours de réalisation – seront envoyés dès réception)

- Décision

Le CDC et plusieurs propriétaires ont marqué leur insatisfaction quant au nettoyage en cours d'année. MGS a réalisé un appel d'offre a été effectué en ce sens.

Deux offres ont été réceptionnées (PH CLEAN et MMS)

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide d'inclure Concept by JR dans cet appel d'offre avec le nouveau cahier des charges. Ceci servira de rappel et permettra au CDC de juger de leur amélioration en cours d'année .

Mandat est donné au CDC pour changer de société de nettoyage en cas de nécessité en cours d'année.

7.2 Information sur le Permis d'Environnement

- Mandat à donner au syndic en collaboration avec le CDC pour exécuter les travaux suite aux prescriptions de Bruxelles Environnement et du SIAMU (non reçu à ce jour) – Décision

MGS en collaboration avec l'architecte _____ a introduit ce permis d'environnement (car l'ACP était en infraction depuis de nombreuses années).

Après plusieurs visites (architecte, responsable de Bruxelles environnement, ...) et de nombreux échanges, Bruxelles environnement demande à ce stade :

- Un projet d'amélioration des emplacements pour vélo (malgré que MGS et le CDC aient tout fait pour expliquer que les parkings privatifs sont suffisants)
- Rapport de visite de contrôle des installations électrique basse tension datant de moins de 5 ans (les rapports existants sont postérieurs de quelques jours... MGS tente encore de négocier ce point avec le responsable.
- Le passage du Service d'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU)
- Des questions sur les installations techniques.

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés donne mandat à MGS en collaboration avec l'architecte _____ et le CDC pour répondre à ces demandes et prendre les mesures nécessaires à cette mise en conformité.

- Rappel de ne laisser aucun encombrants sur les places de parking (obligation pompiers et assurances)

MGS rappelle que les pompiers et les assurances ne tolèrent pas d'encombrants sur les places de parkings. Ces places ne sont destinées qu'au parking de véhicules.

Les propriétaires/occupants ayant des encombrants (meubles, objets, ...) sur leur place sont priés de les retirer.

D'ailleurs, le SIAMU (pompiers) effectuera d'office une visite dans le cadre du Permis d'environnement et remettra un rapport négatif si les encombrants sont encore présent sur les places (et l'ACP devra prendre les frais d'une nouvelle visite à sa charge)

7.3 Certification obligatoire PEB 2025 : Décision (majorité absolue)

- Nomination d'un expert indépendant agréé

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de marquer accord sur la proposition du syndic de trouver un « bon » certificateur au meilleur prix grâce au principe d'un contrat cadre pour toutes les ACP de MGS. Mandat est donné au syndic en collaboration avec le CDC pour faire choix de l'expert dès que nécessaire.

- Mandat spécial à donner à MGS ou à Monsieur _____ pour faire les recherches nécessaires en vue de collationner le dossier administratif nécessaire qui sera ensuite également disponible sur le site de l'ACP

Ce travail est nécessaire et important et permettra d'obtenir un bon PEB.

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés marque accord sur la proposition.

MGS précise à toutes fins utiles, que Monsieur _____ est un conseiller technique externe qui collabore avec les ACPs, mais qu'il ne s'agit pas de Monsieur _____ employé chez Couet (homonyme).

7.4 Rappel et conseil du courtier de l'immeuble :

Etat des gouttières / avaloirs / descentes d'eau Mesures prendre pour éviter les sinistres - Placement grillage pour protéger les gouttières – information en annexe

MGS et le syndic rappellent les conseils du courtier de placer des grilles dans les gouttières (voir annexe)

L'entretien des gouttières et avaloir sera bien effectué prochainement par la société :

7.5 Adaptation des statuts – Devis en annexe – Disposition à prendre – Décision (majorité absolue)

Les statuts de l'immeuble ont été mis à jour en 2016 suite à la modification de la loi sur la copropriété de 2010. Une nouvelle modification de la loi sur la copropriété est intervenue en 2018.

Le coût de cette mise en conformité des statuts est de l'ordre de ± 3.500€ HTVA (devis Syndic Support)

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés reporte ce point à une prochaine AGO, en cas de demande d'un propriétaire.

7.6 Caves - Placement des noms sur les portes et placement lampes Led – Décision

Il est demandé à tous les propriétaires de mettre leurs noms et numéro d'appartement sur la porte de leur cave privative. Cela permet en cas d'urgence (sinistre, ...) de pouvoir intervenir plus rapidement et efficacement. Ceci est en cours de réalisation/finition avec les présidents des villas.

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés marque accord sur la proposition.

7.7 Rappel du ROI :

- Encombrants et tris des déchets

MGS et le CDC rappellent que les encombrants ne sont pas pris par la société de nettoyage et doivent être amenés à la déchetterie par les propriétaires/occupants qui peuvent aussi faire appel à Bruxelles Propreté (3m³ gratuit / an) : 0800/981.81

En annexe une note rappelant certains conseils de tri

- Dégagement des halls intérieurs

MGS et le CDC rappellent que les halls intérieurs doivent être vidés des encombrants et meubles qui s'y trouvent.

8. Travaux à réaliser - Mode de financement – Planification – Décision

8.1 Etanchéité des garages – rapport d'IMMOPASS en annexe – Mesures à prendre – Planning – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)

Le CDC et les propriétaires confirment que ces infiltrations sont connues et historique à l'immeuble, n'évoluent pas et sont canalisées par des gouttières.

Il est possible de réaliser des travaux « légers » de type injection dans les murs (non garanti) ou de faire un travail « lourd » d'étanchéification via l'extérieur (tranchées, pose isolant hydrofuge, ...).

Ces travaux nécessiteront de confier le dossier à un architecte qui réalisera une étude complète (métré, cahier des charges, appel d'offre, comparatif, suivi de chantier, ...).

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés décide de ne pas réaliser de dossier/étude complète par un architecte et de laisser le dossier en l'état.

S'y oppose : M.

S'abstient : Néant

8.2 Portique « Toison d'Or » - Restauration ou consolidation – Présentation du dossier (devis en cours de mise à jour – seront envoyés dès réception) – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)

Selon les fournisseurs interrogés, celui-ci est fortement endommagé ce qui, pour une remise en état d'origine et de fond, engendrerait des frais très importants.

Dès lors, les fournisseurs suggéraient une sécurisation et une reconstitution au mieux de l'arche, à réaliser en régie (trop d'inconnues). Ceci ayant pour but de pouvoir conserver la durée de vie de ce monument historique tout en maîtrisant les frais (estimatif de +/- 2 jours à 2 hommes + marchandises : ± 1.500€ HTVA).

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide de reporter ce point à la prochaine AGO.

8.3 A) Remplacement / passage en radio fréquence – Devis informatifs en annexe – Choix du fournisseur – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)

- Villas 1 et 3 : Les calorimètres sont encore à évaporation et les compteurs d'eau froide/chaude manuels.

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés des villas 1 et 3, décide de ne pas effectuer ce remplacement.

Vote pour ce remplacement : Mme y, Mme Mme r et M

S'abstient : Néant

Ce point est reporté à l'année prochaine sur base des réponses de aux questions de M

- Villas 2 : Les calorimètres sont des RF (radiofréquence) mais les ondes RF ne sont pas activées (sur demande des copropriétaires). Les compteurs d'eau froide/chaude sont encore manuels. L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés de la villa 2, décide de passer totalement en radiofréquence en location (et donc activer les ondes RF pour calorimètres).
- Villas 4 et 5 : Les calorimètres et compteurs d'eau froide/chaude sont déjà en RF.

B) Répartition chauffage – Frais privatifs vs frais communs - Proposition de Passage de 90/10 à 80/20 – Décision (majorité 4/5)

Actuellement la répartition du chauffage dans l'ACP se fait à 90-10 (90% sont supportés par les copropriétaires en fonction des consommations constatée par les calorimètres et 10% sont renvoyés aux dépenses communes).

Dans la grande majorité des immeubles et selon les recommandations de _____, la réparation des frais de chauffage se fait en 70-30

Monsieur _____ propose de faire une répartition 80-20 qui est plus en adéquation avec la réalité (pertes de chauffage dans les communs).

La majorité des copropriétaires présents ou représentés décide de ne pas marquer accord sur cette répartition 80-20.

Votes (voir liste en annexe)

8.4 Remise en peinture les balustrades de tous les Duplex – Présentation du dossier (devis en cours de mise à jour– seront envoyés dès réception) – Mode de financement - Décision (majorité absolue)

Plusieurs devis informatifs sont présentés en cours de séance.

Le moins disant est de 23.900 € HTVA. Ces montants semblent totalement disproportionnés.

Afin de garantir l'uniformité et esthétique commune du Clos, les propriétaires désirent réaliser toutes les balustrades en même temps via la même société

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés donne mandat au CDC pour faire choix de l'entreprise qui effectuera ces travaux, sur base d'offres complémentaires à recevoir et pour un montant maximal de 7.500 € HTVA. Ces travaux seront financés frais directs communs.

S'y oppose : Néant

S'abstient : M.

8.5 Information sur l'état de la toiture et l'isolation – mesures à prendre – Décision

Toiture : Suite à leur nettoyage en 2022, Monsieur _____ propose d'appliquer un produit anti-mousse sur l'ensemble des toitures.

Plusieurs devis informatifs pour l'ensemble des villas sont présentés en cours de séance.

Une première variante (plus complète) est de l'ordre de 28.300 € HTVA

Une variante simplifiée est de l'ordre de 11.250 € HTVA

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés donne mandat au CDC pour faire choix de l'entreprise qui effectuera ces travaux, sur base d'offres complémentaires à recevoir et pour un montant maximal de 11.250 € HTVA. Ces travaux seront financés frais directs communs.

S'y oppose : Néant

S'abstient : M.

Isolation :

L'AG doit se positionner sur la nécessité/opportunité de faire réaliser un dossier/étude complète par un architecte à présenter lors d'une prochaine AG (AGE ou AGO).

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés décide de ne pas réaliser de dossier/étude complète par un architecte et de laisser le dossier en l'état.

S'y oppose : Néant

S'abstient : M. _____ n

Cependant, la possibilité/opportunité de faire une isolation par insufflation sera étudiée par le CDC en cours d'année et présenté lors de la prochaine AGO.

8.6 Bornes électriques – Cadre législatif – Proposition de réaliser une étude de faisabilité (technique, législatif, couts, devis, ...) - Décision

MGs rappelle le contexte législatif, technique et administratif de l'installation de bornes dans un parking sous immeuble ou en extérieur (beaucoup moins contraignant)

Il est possible de réaliser une étude par un expert répondant aux questions et exigences actuelles (cahier des charges, appel d'offre, recommandations/obligations techniques, obligation pompier, système de refacturation, ...) pour un budget de ± 1.500€ HTVA

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide de mandater Monsieur [] pour réaliser cette étude, qui sera à présenter lors d'une prochaine AG (AGE ou AGO) et financé en frais directs

8.7 Jardins :

- Massif rhododendrons à l'entrée choix du devis - Respect des plans d'origine – Décision

Le devis du jardinier est présenté en cours de séance :

La majorité des copropriétaires présents ou représentés valide le devis [] pour un montant de 1.885 € htva, qui sera financé en frais directs.

S'y oppose : Néant

S'abstient : M.

Il sera demandé au jardinier de veiller à bien arroser les plantations en été (fragiles à la sécheresse) et d'avoir une garantie de deux ans sur celles-ci.

- Participation action biodiversité RTB/Le Vif : tonte à l'arrêt en mai (8 m2 sans tonte pendant six semaines) – Décision

Monsieur [] explique les tenants et aboutissants du dossier.

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés décide de donner mandat au Comité Jardin pour le suivi approprié de ce dossier.

9. Alimentation du fonds de réserve – Décision (majorité absolue)

Au jour de la réunion les fonds de réserve général sont de

Villa 1 : 24.771,68 € - Alimentation de 2.000€/trimestre

Villa 2 : 13.279,80 € - Alimentation de 2.000€/trimestre

Villa 3 : 24.507,94 € - Alimentation de 1.500€/trimestre

Villa 4 : 31.517,48 € - Alimentation de 1.500€/trimestre

Villa 5 : 30.661,82 € - Alimentation de 1.500€/trimestre

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide de continuer à alimenter le fonds de réserve comme indiqué ci-dessus.

10. Demande de Madame [] : Enlèvement radiateur dans son appartement – Explication de la propriétaire – Décision

La propriétaire explique sa demande.

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide de marquer accord sur cette demande aux conditions suivantes :

- Tous les éventuels frais (vidanges, ...) soient à charge de Mme []
- Que les travaux soient organisés en collaborations avec le chauffagiste Elaerts
- Que les inconvénients (vidanges, ...) soient limités et annoncé bien à l'avance aux propriétaires/occupants
- Fasse toutes les démarches nécessaires avec []

Afin de ne pas retarder d'éventuels travaux d'autres propriétaires dans le futur, pour toute demande similaire f (remplacement/enlèvement chauffage, ...), l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés donne mandat le syndic en collaboration avec le CDC pour valider ces remplacement/travaux. Ces travaux devront être organisés aux mêmes conditions que reprise ci-dessus et hors période de chauffe.

11. Demandes de Monsieur :

11.1 Quotités – Explications de la demande par le propriétaire – Décision

Le conseil de M. [redacted] ren explique les tenants et aboutissants de la demande.
Ces remarques ont bien été prises en compte pour l'ouverture de séance et les votes.
MGS indique que s'il faut changer toutes les Q de l'acte de base, ... cela doit se faire via un géomètre expert, notaire et demande un travail considérable.
Pas de vote

11.2 Remise en état du système de drainage – Décision

Suite au vote 8.1, le conseil de M. [redacted] propose de sursoir à ce point.

11.3 Maintien ou non des clôtures / fermetures des emplacements de parkings

Le conseil de M. [redacted] en explique les tenants et aboutissants de la demande.
Il est rappelé que des places de parkings ne peuvent pas être clôturées.
Selon le CDC, l'acte de base fait la distinction entre garages (fermés) qui datent de la construction et place de parking.
Pas de vote

11.4 Les tâches que l'association souhaiterait déléguer au conseil de propriété conformément à l'article 53 des statuts – Décision

Le conseil de M. [redacted] explique les tenants et aboutissants de la demande.

MGS rappelle le rôle du CDC : contrôle des actions du syndic.

MGS et le CDC, travaillent régulièrement en collaboration dans les dossiers, pour le bien de l'ACP.

MGS et le CDC rassurent : le CDC n'outrepasse et n'outrepassera jamais ses prérogatives l'assemblée générale est toujours souveraine pour toute décision importante de l'ACP (travaux, couts importants,...)
L'assemblée générale (hormis M. [redacted]) réitère sa totale confiance au CDC et désire garder la flexibilité nécessaire à leur travail efficace et pragmatique.

Le Syndic remercie les copropriétaires à la fin de la réunion à 19h45
Date d'expédition par mail et de mise en ligne sur le site le 23 novembre 2023.

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.
Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.

Rapport du Comité de Contrôle des Comptes du Vert Clos arrêté au 30 juin 2023

Le Comité de Contrôle a vérifié les décomptes de frais et les bilans pour la période du 1/07/2022 au 30/06/2023, et plus particulièrement chaque trimestre, en surveillant la bonne imputation des factures pour chacune des villas.

En ce qui concerne les Copropriétaires en retard de paiement, nous constatons que dans les charges du 2^{ème} trimestre 2023 deux propriétaires sont en retard de paiement dont 1 de plus de 7000,00 €. Nous demandons à la comptabilité d'agir sur ces 2 retardataires de façon à trouver une solution pour revenir à la normale !

Nous insistons pour que les propriétaires paient les charges avant la date limite des 30 jours de façon à éviter tout problème de trésorerie.

Nous remarquons que le contrôle des charges chez _____ s'est amélioré considérablement par rapport aux autres syndicats que nous avons précédemment. Nous remercions à cette occasion Mme _____ comptable du Vert Clos qui a vite compris la complexité de notre copropriété. Grâce à sa tenacité, nous avons enfin récupéré les deux sommes (d'Immopro Sercives & Arboven), payées 2x par Couet d'un montant total de 1.847,70 €.

Il reste toutefois un contentieux de 988,96 au nom de Mme _____ à la villa 4. Il s'agit d'une facture T

Pour ce qui concerne le Bilan au 30/06/2023, nous souhaiterions que les 12 sinistres existants (5 à la villa 2, 3 à la Villa 3, 2 à la Villa 4, 2 à la villa 5) puissent être clôturés prochainement

En conséquence de quoi, nous vous suggérons d'approuver les comptes établis par le syndic Meganck au 30/06/2023.

Le Comité de Contrôle des Comptes,