



ETUDE

DE MAÎTRE ROBERT DE COSTER

NOTAIRE

2, avenue Louis Bertrand

1030 Schaerbeek-Bruxelles

LES STATUTS DE « LA RESIDENCE VAL DES SEIGNEURS »

Immeuble sis à Woluwe-Saint-Pierre

A l'angle de l'avenue du Val des seigneurs et de la rue Blockmans

ACP VAL DES SEIGNEURS

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE « LA RESIDENCE VAL DES SEIGNEURS »

ACTE DE BASE
ACTE DE BASE RECTIFICATIF
REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

L'an mil neuf cent quatre-vingt-neuf

Le vingt-quatre octobre

Par devant Maître **Robert De Coster**, notaire résidant à Schaerbeek et Maître **Corinne Dupont**, notaire résidant à Bruxelles.

ONT COMPARU :

I- a) La société anonyme « **CONSTRUCTBEL** », ayant son siège social à Schaerbeek, boulevard Lambermont, 322.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Robert De Coster à Schaerbeek, en date du vingt-huit août mil neuf cent quatre-vingt-sept, publiée aux annexes du Moniteur Belge du seize septembre suivant sous le numéro 870916-123.

Ici représenté par son administrateur délégué agissant en vertu de l'article 18 des statuts.

Monsieur _____, entrepreneur, demeurant à _____

Nommé aux fonctions d'administrateur par l'assemblée générale tenue aux termes de l'acte de constitution et désigné comme administrateur délégué par le conseil d'administration qui s'est réuni à l'issue du même acte.

b) La société de personnes à responsabilité limitée « **FIRMA WINNEPENNINCKX** », ayant son siège social à Diegem, Veldweg, numéro 20.

ACP VAL DES SEIGNEURS

Registrer de commerce de Bruxelles, sous le numéro 162.150.

Constituée en vertu d'un acte reçu par le notaire Jos Roosens à Diegem, le vingt-huit décembre mil neuf cent septante, publiée aux annexes du Moniteur Belge du vingt-trois janvier suivant sous le numéro 303-6.

Ici représentée par

Agissant comme unique gérant de la société.

Procuration :

Lesquels comparants, préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte qu'ils ont requis les Notaires Robert De Coster et Corinne Dupont soussignés de recevoir en la forme authentique nous ont exposé ce qui suit :

ACP VAL DES SEIGNEURS

I- Les comparants sont propriétaires indivis, la société anonyme « **CONSTRUCTBEL** » et la société de personnes à responsabilité limitée « **FIRMA WINNEPENNINCKX** » ensemble à concurrence de sept mille huit cent cinquante-et-un dix-millièmes (7851/10.000ièmes), Monsieur _____ et son épouse Madame _____, à concurrence de mille cent quarante deux/dix-millièmes (1142/10.000ièmes).

Monsieur _____ et son épouse _____ à concurrence de mille et sept/dix-millièmes (1.007/10.000ièmes) du bien ci-après décrit :

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE :

Un terrain sis à l'angle du Val des Seigneurs et de la rue Blockmans cadastré section D, numéro 232 Z 3 pour une superficie de dix-sept ares nonante-sept centiares et une superficie d'après titre de dix-sept ares nonante-sept centiares quarante-et-un dix-milliares.

ORIGINE DE PROPRIETE :

CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES :

L'acte des Notaires Paul Mannes et Jean Dupont en date du vingt-deux septembre mil neuf cent quatre-vingt-six ne mentionne pas de conditions spéciales et servitudes.

En vue de permettre aux comparants sub I savoir la société anonyme « **CONSTRUCTBEL** » et la société de personnes à responsabilité limitée « **FIRMA WINNEPENNINCKX** » de construire sur le bien pré-décrit tant pour les quotités dudit terrain qui leur appartiennent que pour celles appartenant à Monsieur _____ et son épouse _____ et à _____ et son épouse _____

, il est prévu que l'ensemble des comparants interviennent au présent acte, en vue de régler l'accession des différents locaux privatifs de l'immeuble à construire, ainsi qu'il sera stipulé ci-après sub V bis.

II- Soumission du terrain au régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

Les comparants ont déclaré vouloir soumettre le terrain pré-décrit sur lequel sera érigé l'immeuble dont question ci-après, au régime de la copropriété et de l'indivision forcée en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil, le terrain devant constituer un accessoire inséparable des locaux privatifs.

Les comparants soumettent le terrain avec le bâtiment à construire à toutes les charges et conditions du présent acte de base avec règlement général de copropriété, que les comparants sub I établissent et qui détermine les fractions du terrain ainsi que les fractions des autres parties communes de l'immeuble et les quotes-parts des différentes charges communes qui seront rattachées à chaque local privatif.

III- La société anonyme « **CONSTRUCTBEL** » et la société de personnes à responsabilité limitée « **FIRMA WINNEPENNINCKX** » érigeront sur le terrain pré-décrit un immeuble à appartements multiples élevé du rez-de-chaussée sur deux niveaux de sous-sols et six étages dénommé « **RESIDENCE VAL DES SEIGNEURS** ».

ACP VAL DES SEIGNEURS

Cet immeuble comportera quatre ailes dénommées « Aile A-B », « Aile C-D », « Aile E-F » et « Aile G-H », chaque aile étant pourvue d'une cage d'escalier et d'un ascenseur donnant accès aux appartements s'y trouvant.

Cet immeuble comportera outre les parties communes, des surfaces commerciales ou à destination de bureaux au rez-de-chaussée, trente-sept appartements (dont un duplex), cinquante-et-une caves privatives, vingt box de garage simple et vingt-deux box de garage double.

Les plans de l'immeuble ont été dressés par l'architecte Etienne Hermans, 36 rue des Pêcheurs à (1120 Bruxelles) Woluwe-Saint-Pierre.

Le permis de bâtir a été délivré par la commune de Woluwe-Saint-Pierre en date du onze septembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf et restera ci-annexé.

Les comparants sub I nous ont remis un exemplaire des plans de l'immeuble qu'ils nous ont déclarés conformes à ceux déposés à la maison communale en vue de l'obtention du permis de bâtir, ils ont signé ces plans ne varietur avec nous, notaires et nous ont requis de les déposer au rang de nos minutes en les annexant au présent acte.

Les plans comportent :

- 1- Le plan du deuxième sous-sol ;
- 2- Le plan du premier sous-sol ;
- 3- Le plan du rez-de-chaussée ;
- 4- Le plan du premier étage ;
- 5- Le plan du deuxième ;
- 6- Le plan du troisième étage ;
- 7- Le plan du quatrième étage ;
- 8- Le plan du cinquième étage ;
- 9- Le plan du sixième étage (combles) ;

ACP VAL DES SEIGNEURS

- 10- La coupe A - coupe B ;
- 11- La coupe CD + façade arrière (Rue Blockmans) ;
- 12- La coupe J + façade arrière (Val des Seigneurs) ;
- 13- Les coupes E. F. G. H. I ;
- 14- Le plan de la façade (Val des Seigneurs) ;
- 15- Le plan de la façade (rue Blockmans).

Les appareils sanitaires et d'équipement figurent aux plans à titre indicatif seulement, le cahier spécial de charges donnant de plus amples précisions à ce sujet. Les comparants sub I nous ont encore remis et nous ont requis de déposer au rang de nos minutes en l'annexant au présent acte le cahier des charges descriptif des travaux et le cahier des charges des conditions générales des ventes avec clauses de révision du prix, délai d'exécution, formalités de réception et clauses diverses.

TITRE I : ACTE DE BASE

DESCRIPTION DETAILLEE DE LA PROPRIETE :

Deuxième sous-sol :

Parties communes :

Rampe d'accès aux garages et aire de manœuvre, couloir d'accès, sas, hall, ascenseur et cage d'ascenseur de l'aile A-B, cage d'escalier et escalier de l'aile A-B vers le premier sous-sol, local de réserve, local de la machinerie de l'ascenseur de l'aile A-B, dégagements, local de la machinerie de l'ascenseur de l'aile C-D, hall d'accès à l'ascenseur et à l'escalier de l'aile C-D, ascenseur et cage d'ascenseur de l'aile C-D, escalier vers le premier sous-sol et cage d'escalier de l'aile C-D, dégagement donnant accès aux caves, fosse d'ascenseur de l'aile E-F, couloir, escalier de l'aile E-F vers le premier sous-sol, cage d'escalier, hall d'accès vers les parkings, hall d'accès à l'ascenseur et à l'escalier de l'aile G-H, ascenseur et cage d'ascenseur de l'aile G-H, escalier de l'aile G-H vers le premier sous-sol, cage d'escalier, couloir d'accès aux caves numérotées 23 et 24, local de la machinerie de l'ascenseur de l'aile G-H.

Parties privatives :

- 1- Dix box de garage simple numérotés de 201 à 209 et 217 ;
- 2- Douze box de garage double numérotés de 210 à 216 et de 218 à 222 ;
- 3- Vingt-quatre caves numérotées de 201 à 215 et de 217 à 225.

Premier sous-sol :

Parties communes :

Rampe d'accès aux garages et vers le deuxième sous-sol, aires de manœuvre, local de la cabine basse tension et des compteurs, hall d'accès à l'ascenseur et à l'escalier de l'aile A-B, ascenseur et cage d'ascenseur de l'aile A-B, escalier de l'aile A-B vers le deuxième sous-

sol et le rez-de-chaussée et cage d'escalier de l'aile A-B, local de la cabine haute tension, dégagement vers les caves, local technique, hall d'accès à l'ascenseur et à l'escalier de l'aile C-D, ascenseur et cage d'ascenseur de l'aile C-D, escalier de l'aile C-D vers le deuxième sous-sol et le rez-de-chaussée, cage d'escalier de l'aile C-D, ascenseur et cage d'ascenseur de l'aile E-F, hall vers l'escalier de l'aile E-F, escalier vers le deuxième sous-sol et vers le rez-de-chaussée de l'aile E-F, cage d'escalier de l'aile E-F, accès vers les parkings, local de la machinerie de l'ascenseur de l'aile E-F, local technique, dégagement vers les caves, caves communes pour nécessités techniques, hall d'accès à l'ascenseur et à l'escalier de l'aile G-H, local technique, ascenseur et cage d'ascenseur de l'aile G-H, escalier vers le deuxième sous-sol et le rez-de-chaussée de l'aile G-H, cage d'escalier de l'aile G-H, accès au parking.

Parties privatives :

- 1- Dix box de garage simple numérotés de 101 à 109 et 117 ;
- 2- Dix box de garage double numérotés de 110 à 116 et de 118 à 120 ;
- 3- Vingt-sept caves numérotées de 101 à 113, de 117 à 124 et de 127 à 132.

Rez-de-chaussée :

Parties communes :

A l'extérieur :

L'entrée des parkings et rampe d'accès vers les sous-sols, porte d'entrée séparée à gauche de l'entrée du parking réservée à la société d'électricité pour accès à la cabine haute tension, les zones de recul éventuelles en façade avant, à front du Val des Seigneurs, les accès vers les seuils des ailes A-B, C-D, E-F et G-H.

La zone de jardin à l'arrière du bâtiment que les comparants sub I se réservent le droit d'attribuer en un ou plusieurs lots à l'usage privatif et exclusif et certains locaux privatifs avec accès soit par un escalier au départ du premier sous-sol, soit par les locaux du rez-de-chaussée auxquels cet usage serait attaché.

A l'intérieur :

Pour chacune des ailes savoir les ailes A-B, C-D, E-F et G-H, sas avec parlophone et boîte aux lettres, hall d'entrée, ascenseur et cage d'ascenseur, escalier vers les sous-sols et les étages, cage d'escalier.

Dans l'aile G-H, Couloir d'accès vers la zone de jardin devant servir pour le matériel d'entretien de celui-ci.

Les comparants sub I se réservent toutefois le droit de supprimer le couloir d'accès au jardin au rez-de-chaussée et de l'aménager au départ des sous-sols dans une partie du bâtiment à leur choix afin de pouvoir faire une surface unique au rez-de-chaussée par la suppression de ce couloir, et son incorporation à une partie privative si cela apparaît utile.

Parties privatives :

1- Une surface à destination commerciale, ou bureau et profession libérales, avec terrasse arrière (dont les limites avec la zone de jardin arrière sont figurées provisoirement au plan par une ligne verte, dépendront de l'ossature de l'immeuble et de ses caves à déterminer suivant les contraintes techniques), sise à front du Val des Seigneurs, à droite lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de l'avenue, entre les accès aux ailes A-B et C-D, partie droite, dénommée surface A, avec entrée particulière, le tout délimité par un liséré rouge au plan ci-annexé.

2. Une surface à destination commerciale ou bureaux et professions libérales, avec terrasse arrière (dont les limites avec la zone de jardin arrière sont figurées provisoirement au plan par une ligne verte dépendront de l'ossature de l'immeuble et de ses caves à déterminer suivant les contraintes techniques), sise à l'angle de l'avenue Val des Seigneurs et de la rue Blockmans avec entrées particulières dont le nombre sera déterminé en fonction de la division de cette surface, en ce compris la surface située à gauche de la cage d'ascenseur G-H et du couloir d'accès éventuel au jardin, que les comparants sub I se réservent le droit de diviser à leur gré.

Premier étage :

Parties communes :

Dans chaque aile, savoir les ailes A-B, C-D, E-F et G-H.

Ascenseur, cage d'ascenseur, palier, escalier vers le rez-de-chaussée et vers les étages et cage d'escalier séparée du palier par une porte.

Parties privatives :

Dans l'aile A-B :

L'appartement type A dénommé A1 (situé à l'extrême droite du bâtiment lorsqu'on regarde l'immeuble à partir du Val des Seigneurs) comprenant :

- living avec terrasse en façade avant, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de bain, chambre un et chambre deux, terrasse en façade arrière.

L'appartement type B dénommé B1 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de douche, chambre un avec salle de bain et water-closet, chambre deux et chambre trois, terrasse arrière.

Dans l'aile C-D :

L'appartement type C dénommé C1 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de douche, chambre un avec salle de bain et water-closet, chambre deux, chambre trois et chambre quatre, terrasse arrière.

L'appartement type D dénommé D1 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant, cuisine, débarras, hall de nuit, water-closet, salle de bain, chambre un et chambre deux, terrasse arrière.

Dans l'aile E-F :

L'appartement type E dénommé E1 comprenant ;

ACP VAL DES SEIGNEURS

- hall, living avec terrasse en façade avant, cuisine, salle de bain, water-closet, dégagement, chambre un et chambre deux, terrasse arrière.

L'appartement type F dénommé F1 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant (front du Val des Seigneurs), cuisine, réduit, hall de nuit, water-closet, salle de bain, chambre un avec salle de bain et water-closet, chambre deux et chambre trois.

Dans l'aile G-H :

L'appartement type G dénommé G1 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant (à front de la rue Blockmans), cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de douche, chambre un, avec salle de bain et water-closet, chambre deux et chambre trois, terrasse arrière.

L'appartement type H dénommé H1 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant (à front de la rue Blockmans), cuisine, hall de nuit, salle de bain, water-closet, chambre un et chambre deux, terrasse arrière.

Deuxième étage :

Parties communes :

Dans chaque aile, savoir les ailes A-B, C-D, E-F et G-H.

Ascenseur, cage d'ascenseur, palier, escalier vers les premier et troisième étages et cage d'escalier séparée du palier par une porte.

Parties privatives :

Dans l'aile A-B :

L'appartement type A dénommé A2 (situé à l'extrême droite du bâtiment lorsqu'on regarde l'immeuble à partir du Val des Seigneurs) comprenant :

- living avec terrasse en façade avant, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de bain, chambre un et chambre deux, terrasse en façade arrière.

L'appartement type B dénommé B2 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de douche, chambre un avec salle de bain et water-closet, chambre deux et chambre trois, terrasse arrière.

Dans l'aile C-D :

L'appartement type C dénommé C2 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de douche, chambre un avec salle de bain et water-closet, chambre deux chambre trois et chambre quatre, terrasse arrière.

L'appartement type D dénommé D2 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant, cuisine, débarras, hall de nuit, water-closet, salle de bain, chambre un et chambre deux, terrasse arrière.

Dans l'aile E-F :

L'appartement type E dénommé E2 comprenant :

- hall, living avec terrasse en façade avant, cuisine, salle de bain, water-closet, dégagement, chambre un et chambre deux, terrasse arrière.

L'appartement type F dénommé F2 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant (front du Val des Seigneurs), cuisine, réduit, hall de nuit, water-closet, salle de bain, chambre un avec salle de bain et water-closet, chambre deux et chambre trois.

Dans l'aile G-H :

L'appartement type G dénommé G2 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant (à front de la rue Blockmans), cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de douche, chambre un, avec salle de bain et water-closet, chambre deux et chambre trois, terrasse arrière.

L'appartement type H dénommé H2 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant (à front de la rue Blockmans), cuisine, hall de nuit, salle de bain, water-closet, chambre un et chambre deux, terrasse arrière.

Troisième étage :

Parties communes :

Dans chaque aile, savoir les ailes A-B, C-D, E-F et G-H.

Ascenseur, cage d'ascenseur, palier, escalier vers le deuxième et quatrième étages et cage d'escalier séparée du palier par une porte.

Parties privatives :

Dans l'aile A-B :

L'appartement type A dénommé A3 (situé à l'extrême droite du bâtiment lorsqu'on regarde l'immeuble à partir du Val des Seigneurs) comprenant :

- living avec terrasse en façade avant, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de bain, chambre un et chambre deux, terrasse en façade arrière.

L'appartement type B dénommé B3 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de douche, chambre un avec salle de bain et water-closet, chambre deux et chambre trois, terrasse arrière.

Dans l'aile C-D :

L'appartement type C dénommé C3 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de douche, chambre un avec salle de bain et water-closet, chambre deux chambre trois et chambre quatre, terrasse arrière.

L'appartement type D dénommé D3 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant, cuisine, débarras, hall de nuit, water-closet, salle de bain, chambre un et chambre deux, terrasse arrière.

Dans l'aile E-F :

L'appartement type E dénommé E3 comprenant :

- hall, living avec terrasse en façade avant, cuisine, salle de bain, water-closet, dégagement, chambre un et chambre deux, terrasse arrière.

L'appartement type F dénommé F3 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant (front du Val des Seigneurs), cuisine, réduit, hall de nuit, water-closet, salle de bain, chambre un avec salle de bains et water-closet, chambre deux et chambre trois.

Dans l'aile G-H :

L'appartement type G dénommé G3 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant (à front de la rue Blockmans), cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de douche, chambre un, avec salle de bain et water-closet, chambre deux et chambre trois, terrasse arrière.

L'appartement type H dénommé H3 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant (à front de la rue Blockmans), cuisine, hall de nuit, salle de bain, water-closet, chambre un et chambre deux, terrasse arrière.

Quatrième étage :

Parties communes :

Dans les ailes C-D et E-F.

Ascenseur, cage d'ascenseur, palier, escalier vers les troisième et cinquième étages et cage d'escalier séparée du palier par une porte.

Dans les ailes A-B et G-H.

Ascenseur, cage d'ascenseur, palier, escalier vers le troisième étage et cage d'escalier séparée du palier par une porte.

Parties privatives :

Dans l'aile A-B :

L'appartement type A dénommé A4 (situé à l'extrême droite du bâtiment lorsqu'on regarde l'immeuble à partir du Val des Seigneurs) comprenant :

- living avec terrasse en façade avant, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de bain, chambre un et chambre deux, terrasse en façade arrière.

L'appartement type B dénommé B4 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de douche, chambre un avec salle de bain et water-closet, chambre deux et chambre trois, terrasse arrière.

Dans l'aile C-D :

L'appartement type C dénommé C4 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de douche, chambre un avec salle de bain et water-closet, chambre deux chambre trois et chambre quatre, terrasse arrière.

L'appartement type D dénommé D4 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant, cuisine, débarras, hall de nuit, water-closet, salle de bain, chambre un et chambre deux, terrasse arrière.

Dans l'aile E-F :

L'appartement type E dénommé E4 comprenant :

- hall, living avec terrasse en façade avant, cuisine, salle de bain, water-closet, dégagement, chambre un et chambre deux, terrasse arrière.

L'appartement type F dénommé F4 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant (front du Val des Seigneurs), cuisine, réduit, hall de nuit, water-closet, salle de bain, chambre un avec salle de bain et water-closet, chambre deux et chambre trois.

Dans l'aile G-H :

L'appartement type G dénommé G4 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant (à front de la rue Blockmans), cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de douche, chambre un, avec salle de bain et water-closet, chambre deux et chambre trois, terrasse arrière.

L'appartement type H dénommé H4 comprenant :

- living avec terrasse en façade avant (à front de la rue Blockmans), cuisine, hall de nuit, salle de bain, water-closet, chambre un et chambre deux, terrasse arrière.

Cinquième étage :

Parties communes :

Dans les ailes C-D et E-F :

Ascenseur, cage d'ascenseur, palier, escaliers C-D et E-F vers le quatrième étage et escalier E-F vers le sixième étage, cage d'escalier séparée du palier par une porte.

Parties privatives :

Dans l'aile C-D :

L'appartement type C dénommé C5, comprenant :

- living avec terrasse en façade avant, grande terrasse latérale, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de douche, chambre un avec salle de bain et water-closet, chambre deux, chambre trois et chambre quatre, terrasse arrière.

L'appartement type D dénommé D5, comprenant :

- living avec terrasse en façade avant, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de bain, chambre un, chambre deux, terrasse arrière.

Dans l'aile E-F :

L'appartement type E dénommé E5 comprenant :

- Hall, living avec terrasse en façade avant, cuisine, salle de bain, water-closet, dégagement, chambre un et chambre deux.

L'appartement type F dénommé F5- F6 (duplex) comprenant :

- **Au cinquième étage :**

Living avec grande terrasse d'angle en façade avant (à front du Val des Seigneurs et de la rue Blockmans) remise, cuisine, vestiaire, water-closet, chambre un avec salle de bain et water-closet, escalier intérieur vers le sixième étage.

- **Au sixième étage :**

Escalier privatif vers le cinquième étage, hall de nuit, vestiaire, water-closet, chambre deux avec salle de bain et terrasse, chambre trois avec terrasse, chambre quatre avec terrasse, remise, salle de bain, accès au palier et à l'ascenseur du sixième étage.

Sixième étage :

Dans l'aile E-F :

Parties communes :

Ascenseur, cage d'ascenseur, palier, escalier vers le cinquième étage, cage d'escalier séparé du palier par une porte.

Parties privatives :

L'appartement type E dénommé E 6 comprenant :

- Living avec terrasse en façade avant et terrasse latérale, cuisine, water-closet, salle de bain, une chambre.

Toiture et terrasse :

Parties communes :

La surélévation éventuelle des machineries des ascenseurs, les souches de cheminées et gaines de ventilation.

Aucune antenne n'est prévue sur la toiture.

N.B : Les comparants sub I se réservent notamment la faculté pour le premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages d'attribuer trois chambres à l'appartement de type D.

Dans cette hypothèse la chambre quatre de l'appartement de type C sera détachée dudit appartement pour être rattachée à l'appartement de type D, les deux appartements ayant chacun trois chambres. Les tableaux des quotités privatives et ascenseur ci-dessous prévoient une variante alternative mentionnant le nombre de quotités à attribuer aux appartements de type C-D lorsque les deux appartements se voient attribuer chacun trois chambres.

IV- Les comparants déclarent en vue d'opérations juridiques diverses vouloir diviser cet immeuble en surfaces commerciales ou à destination de bureaux et professions libérales au rez-de-chaussée, trente-sept appartements et cinquante-et-une caves accessoires des appartements et vingt box de garage simple et vingt-deux box de garage double indépendants, devant constituer une propriété distincte avec comme accessoire une fraction des parties communes qui sont d'un usage généralement commun à cette propriété.

- A l'exception de six locaux à usage de cave, dénommées aux plans « Cave Réserve » dont la superficie est importante, les caves ne se voient pas attribuer de quotités dans les parties communes générales des constructions et du terrain en raison de leur faible superficie et de leur caractère accessoire des appartements.

V- Les parties communes de la construction et du terrain représentant dix mille/dix-millièmes, ceux-ci se répartissent comme suit :

ACP VAL DES SEIGNEURS

- **Rez-de-chaussée :**

- La surface commerciale ou bureau dénommé surface A : deux cent douze /dix-millièmes **212/10.000ièmes**
- L'ensemble des autres surfaces du rez-de-chaussée, que la société anonyme « **CONSTRUCTBEL** » et la société de personnes à responsabilité limitée « **FIRMA WINNEPENNINCKX** » se réservent de diviser en plusieurs surfaces privatives selon la demande des candidats acquéreurs et dont les quotités dans les parties communes de l'immeuble seront déterminées à l'intérieur du chiffre repris ci-dessous au prorata des surfaces acquises et seront définitivement fixées dans l'acte d'acquisition.

Pour l'ensemble des surfaces: onze cent quinze/dix-millièmes **1.115/10.000ièmes**

- **Premier étage :**

L'appartement dénommé A 1: cent soixante trois/dix-millièmes **163/10.000ièmes**

L'appartement dénommé B 1: deux cent et sept/dix-millièmes **207/10.000ièmes**

L'appartement dénommé C 1: deux cent cinquante/dix-millièmes **250/10.000ièmes**

L'appartement dénommé D 1: cent cinquante neuf/dix-millièmes **159/10.000ièmes**

L'appartement dénommé E 1: cent quatre-vingt/dix-millièmes **180/10.000ièmes**

L'appartement dénommé F 1: deux cent septante-quatre/dix-millièmes **274/10.000ièmes**

L'appartement dénommé G 1: deux cent quinze/dix-millièmes **215/10.000ièmes**

L'appartement dénommé H 1: cent soixante-trois/dix-millièmes **163/10.000ièmes**

(Tableau alternatif pour les premier, deuxième, troisième et quatrième étage si la chambre quatre de l'appartement type C est rattaché à l'appartement type D.

Appartement C: deux cent vingt-six/ dix-millièmes **226/10.000ièmes**

Appartement D: cent quatre-vingt-trois/ dix-millièmes **183/10.000ièmes**

ACP VAL DES SEIGNEURS

Deuxième étage :

L'appartement dénommé A 2: cent soixante-trois/dix-millièmes	<u>163/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé B 2: deux cent et sept/dix-millièmes	<u>207/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé C 2: deux cent cinquante/dix-millièmes	<u>250/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé D 2: cent cinquante neuf/dix-millièmes	<u>159/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé E 2: cent quatre-vingts/dix-millièmes	<u>180/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé F 2: deux cent septante-quatre/dix-millièmes	<u>274/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé G 2: deux cent quinze/dix-millièmes	<u>215/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé H 2: cent soixante-trois/dix-millièmes	<u>163/10.000ièmes</u>

Troisième étage :

L'appartement dénommé A 3: cent soixante-trois/dix-millièmes	<u>163/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé B 3: deux cent et sept/dix-millièmes	<u>207/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé C 3: deux cent cinquante/dix-millièmes	<u>250/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé D 3: cent cinquante-neuf/dix-millièmes	<u>159/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé E 3: cent quatre-vingts/dix-millièmes	<u>180/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé F 3: deux cent septante-quatre/dix-millièmes	<u>274/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé G 3: deux cent quinze/dix-millièmes	<u>215/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé H 3: cent soixante-trois/dix-millièmes	<u>163/10.000ièmes</u>

Quatrième étage :

L'appartement dénommé A 4 : cent cinquante-neuf/dix-millièmes	<u>159/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé B 4 : deux cent et quatre/dix-millièmes	<u>204/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé C 4 : deux cent cinquante/dix-millièmes	<u>250/10.000ièmes</u>

ACP VAL DES SEIGNEURS

L'appartement dénommé D 4 : cent cinquante-neuf/dix-millièmes **159/10.000ièmes**

L'appartement dénommé E 4 : cent quatre-vingts/dix-millièmes **180/10.000ièmes**

L'appartement dénommé F 4 : deux cent septante-quatre/dix-millièmes **274/10.000ièmes**

L'appartement dénommé G 4 : deux cent et six/dix-millièmes **206/10.000ièmes**

L'appartement dénommé H 4 : cent cinquante-neuf/dix-millièmes **159/10.000ièmes**

Cinquième étage :

L'appartement dénommé C 5 : deux cent soixante-huit/dix-millièmes **268/10.000ièmes**

L'appartement dénommé D 5 : cent cinquante neuf/dix-millièmes **159/10.000ièmes**

L'appartement dénommé E 5 : cent quatre-vingts/dix-millièmes **180/10.000ièmes**

L'appartement (duplex) dénommé F5 : F6 au cinquième étage : deux cent treize/dix-millièmes + au sixième étage cent cinquante-trois/dix-millièmes = trois cent soixante six/dix-millièmes **366/10.000ièmes**

(Tableau alternatif pour le cinquième étage si la chambre quatre de l'appartement type C est rattachée à l'appartement type D :

- appartement C : deux cent quarante-quatre/ dix-millièmes **244/10.000ièmes**

- appartement D : cent quatre-vingt-trois/dix-millièmes **183/10.000ièmes**

Sixième étage :

L'appartement dénommé E 6 : cent trente-quatre/dix-millièmes **134/10.000ièmes**

Sous-sols :

Garage simple numéro 201 : treize/ dix-millièmes **13/10.000ièmes**

Garage simple numéro 202 : quinze/ dix-millièmes **15/10.000ièmes**

Garage simple numéro 203 : quinze/ dix-millièmes **15/10.000ièmes**

Garage simple numéro 204 : quinze/ dix-millièmes **15/10.000ièmes**

ACP VAL DES SEIGNEURS

Garage simple numéro 205 : quinze/ dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 206 : quinze/ dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 207 : quinze/ dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 208 : onze/ dix-millièmes	<u>11/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 209 : treize/ dix-millièmes	<u>13/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 217 : quinze/ dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 101 : treize/ dix-millièmes	<u>13/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 102 : quinze/ dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 103 : quinze/ dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 104 : quinze/ dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 105 : quinze/ dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 106 : quinze/ dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 107 : quinze/ dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 108 : onze/ dix-millièmes	<u>11/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 109 : treize/ dix-millièmes	<u>13/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 117 : quinze/ dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 210 : vingt-quatre/dix-millièmes	<u>24/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 211 : vingt-quatre/dix-millièmes	<u>24/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 212 : vingt-quatre/dix-millièmes	<u>24/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 213 : trente-et-un/dix-millièmes	<u>31/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 214 : vingt-trois/dix-millièmes	<u>23/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 215 : trente-et-un/dix-millièmes	<u>31/10.000ièmes</u>

ACP VAL DES SEIGNEURS

Garage double numéro 216 : trente/dix-millièmes	<u>30/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 218 : vingt-cinq/dix-millièmes	<u>25/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 219 : trente-et-un/dix-millièmes	<u>31/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 220 : trente-sept/dix-millièmes	<u>37/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 221 : vingt-huit/dix-millièmes	<u>28/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 222 : vingt-huit/dix-millièmes	<u>28/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 110 : vingt-quatre/dix-millièmes	<u>24/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 111 : vingt-quatre/dix-millièmes	<u>24/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 112 : vingt-quatre/dix-millièmes	<u>24/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 113 : trente-et-un/dix-millièmes	<u>31/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 114 : vingt-trois/dix-millièmes	<u>23/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 115 : trente-et-un/dix-millièmes	<u>31/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 116 : trente/dix-millièmes	<u>30/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 118 : vingt-cinq/dix-millièmes	<u>25/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 119 : trente-et-un/dix-millièmes	<u>31/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 120 : trente-sept/dix-millièmes	<u>37/10.000ièmes</u>

Caves :

Cave numéro 201 : soixante-deux/dix-millièmes	<u>62/10.000ièmes</u>
Cave numéro 220 : quatorze/dix-millièmes	<u>14/10.000ièmes</u>
Cave numéro 223 : quarante-trois/dix-millièmes	<u>43/10.000ièmes</u>
Cave numéro 101 : soixante-deux/dix-millièmes	<u>62/10.000ièmes</u>
Cave numéro 128 : vingt-six/dix-millièmes	<u>26/10.000ièmes</u>

ACP VAL DES SEIGNEURS

Cave numéro 129 : trente-cinq/dix-millièmes **35/10.000ièmes**

Total : Dix mille/dix-millièmes **10.000/10.000ièmes**

Les balcons, les terrasses et les jardinets privatifs éventuels n'interviennent pour aucune quotité dans les parties communes, la quote-part de chaque local privatif couvre les balcons et terrasses qui en sont une dépendance.

V- Bis : Attribution des locaux à usage privatif à construire et règlement du droit d'accession.

Les comparants ci-dessus sub I et sub II se déclarent parfaitement d'accord pour que les locaux à usage privatif à construire sur le terrain pré-décrit soient divisés et répartis de la façon suivante :

A- A , tous deux prénommés, sont attribués :

1- La surface commerciale dénommée surface A sise au rez-de-chaussée ; avec deux cent douze/dix-millièmes **212/10.000ièmes**

2- L'appartement dénommé C 3 au troisième étage avec deux cent cinquante/dix-millièmes **250/10.000ièmes**

Le garage numéro 215 au deuxième sous-sol avec trente-et-un/dix-millièmes **31/10.000ièmes**

Le cave numéro 222 au deuxième sous-sol.

3- L'appartement dénommé E 5 au cinquième étage avec cent quatre vingt/dix-millièmes **180/10.000ièmes**

Le garage numéro 108 au premier sous-sol avec onze/dix-millièmes **11/10.000ièmes**

Le cave numéro 116 au premier sous-sol.

ACP VAL DES SEIGNEURS

4- L'appartement dénommé E 6 au sixième étage avec cent trente-quatre/dix-millièmes

134/10.000ièmes

Le garage numéro 109 au premier sous-sol avec treize/dix-millièmes

13/10.000ièmes

La cave numéro 108 au premier sous-sol.

5- L'appartement dénommé F 4 au quatrième étage avec deux cent septante-quatre/dix-millièmes

274/10.000ièmes

Le garage numéro 120 au premier sous-sol avec trente-sept/dix-millièmes

37/10.000ièmes

La cave numéro 110 au premier sous-sol.

Total : mille cent quarante-deux/dix-millièmes.

1142/10.000ièmes

B- A , tous deux prénommés,
sont attribués :

1- L'appartement dénommé A 1 au premier étage avec cent soixante-trois/dix-millièmes

163/10.000ièmes

Le garage numéro 103 au premier sous-sol avec quinze/dix-millièmes

15/10.000ièmes

La cave numéro 113 au premier sous-sol.

2- L'appartement dénommé B 2 au deuxième étage avec deux cent et sept/dix-millièmes

207/10.000ièmes

Le garage numéro 119 au premier sous-sol avec trente-et-un/dix-millièmes

31/10.000ièmes

La cave numéro 114 au premier sous-sol.

3- L'appartement dénommé D 4 au quatrième étage avec cent cinquante-neuf/dix-millièmes

ACP VAL DES SEIGNEURS

159/10.000ièmes

Le garage numéro 208 au deuxième sous-sol avec onze/dix-millièmes **11/10.000ièmes**

La cave numéro 219 au deuxième sous-sol.

4- L'appartement dénommé G 3 au troisième étage avec deux cent quinze/dix-millièmes
215/10.000ièmes

Le garage numéro 216 au deuxième sous-sol avec trente/dix-millièmes

30/10.000ièmes

La cave numéro 202 au deuxième sous-sol.

5- L'appartement dénommé H 2 au deuxième étage avec cent soixante-trois/dix-millièmes

163/10.000ièmes

Le garage numéro 209 au deuxième sous-sol avec treize/dix-millièmes **13/10.000ièmes**

La cave numéro 218 au deuxième sous-sol.

Total : Mille sept/dix-millièmes **1007/10.000ièmes**

Aux sociétés, société anonyme « **CONSTRUCTBEL** » et société de personnes à responsabilité limitée « **FIRMA WINNEPENNINCKX** », sont attribués ensemble, chacun à concurrence d'une moitié indivise tous les autres locaux à usage privatif rien excepté avec sept mille huit cent cinquante-et-un/dix-millièmes indivis dans les parties communes qui y demeureront attachées.

Les comparants sub II se déchargent de toute responsabilité en leur qualité de propriétaire d'une quotité indivise des sols à l'occasion de la construction envisagée, celle-ci étant aux risques et périls des comparants sub I qui devront faire vider toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet de cette construction sans l'intervention des comparants sub II et supporter toutes condamnations qui pourraient être prononcées même si elles l'étaient contre les comparants sub II, propriétaires indivis du fond, à raison de cette qualité, notamment sur base de l'article cinq cent quarante-quatre du Code Civil.

ACP VAL DES SEIGNEURS

VI- La propriété des parties communes appartiendra indivisément à tous les propriétaires chacun pour une fraction. Chaque local privatif comprendra le nombre de dix-millièmes indiqués au tableau précédent (article V).

Ces valeurs sont acceptées par tous les futurs copropriétaires comme définitives, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

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

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

VII- a) La mitoyenneté des parties de murs construites, par les comparants sub I vers les propriétés limitrophes, situées au dessus des héberges ou établies en sous-œuvre ou en exhaussement, est réservée aux sociétés, société anonyme « CONSTRUCTBEL » et société de personnes à responsabilité limitée « FIRMA WINNEPENNINCKX ».

Cette réserve a uniquement comme but de permettre auxdites sociétés de toucher à leur profit exclusif, le prix d'acquisition par les voisins de la mitoyenneté des susdites parties de murs, au cas où ceux-ci viendraient à en faire usage. Ce prix sera touché directement par ces sociétés ou leurs ayants droit, sur simple quittance et sans intervention des copropriétaires de l'immeuble dont question au présent acte.

Si toutefois lesdits propriétaires devaient prêter leurs bons offices pour permettre de toucher le prix en question, ils s'engagent à le faire gracieusement et à première demande.

Cette réserve de droit de mitoyenneté ne peut engendrer pour les comparants ni obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Ces murs demeureront au contraire, aux entiers risques, périls et charge des copropriétaires.

b) Service des eaux :

1- Le ou les abonnements au service des eaux tant pour les parties privatives de la bâtisse que pour les parties communes sont souscrits en commun par les propriétaires.

ACP VAL DES SEIGNEURS

2- Le syndic souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

3- Tous les avis de paiement seront envoyés au syndic sauf le cas échéant ceux relatifs à des parties privatives alimentées par les compteurs distincts appartenant au service des eaux.

4- Chaque année au mois de décembre, le syndic fera parvenir au service des eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

La ou les premières demandes d'abonnements peuvent être souscrites par le constructeur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

Complémentairement à ce qui précède au sujet du service des eaux il est signalé aux futurs acquéreurs de locaux privatifs, que les sociétés société anonyme «CONSTRUCTBEL» et société de personnes à responsabilité limitée «FIRMA WINNEPENNINCKX» se réservent la faculté d'assurer le compte de la répartition de la consommation d'eau froide au moyen de compteurs placés et loués par une firme spécialisée ainsi qu'il suit :

Un contrat de location sera le cas échéant passé entre lesdites sociétés et une firme spécialisée que celle-ci se réservent de choisir, contrat aux termes duquel, la firme spécialisée louera aux sociétés société anonyme «CONSTRUCTBEL» et société de personnes à responsabilité limitée «FIRMA WINNEPENNINCKX» pour compte de la copropriété et des acquéreurs futurs de locaux privatifs un certain nombre de compteurs d'eau froide.

Ledit contrat fait partie intégrante des futures ventes d'appartements et autres locaux privatifs, une copie sera remise aux acquéreurs qui par le seul fait de leur acquisition s'engagent à en respecter les termes.

Il ne pourrait être mis un terme à ce contrat dans le cadre des conditions dudit contrat que pour autant que la majorité des copropriétaires en décident ainsi suivant les règles d'ordre intérieur de gestion du bâtiment.

Dans cette éventualité, les compteurs seraient déposés par les services de la firme spécialisée aux frais de l'ensemble des copropriétaires et repris par elle qui en est propriétaire.

Une distribution d'eau sera assurée aux endroits prévus au cahier des charges.

Chaque appartement sera pourvu d'un compteur individuel permettant une répartition équitable des frais de consommation de l'eau.

c) Réserve de droits à l'égard des futurs acquéreurs :

La société anonyme « **CONSTRUCTBEL** » et la société de personnes à responsabilité limitée « **FIRMA WINNEPENNINCKX** » se réservent expressément le droit sans l'intervention ni l'autorisation des copropriétaires ni recours d'eux, et par dérogation à ce qui est dit au présent acte et à ses annexes, et au règlement général de copropriété.

a- outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans, de modifier ceux-ci (y compris les façades et accès) ainsi que le cahier des charges, au cours de la construction pour répondre aux desiderata ou prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités ou utilités de l'art de bâtir, aux besoins ou utilités de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties privatives et/ou communes.

A cet égard les comparants sub I font savoir qu'à ce jour les contraintes techniques ne sont pas encore parfaitement définies et peuvent entraîner des adaptations aux sous-sols.

b- de supprimer le couloir d'accès pour l'entretien des zones de jardin arrière prévu au rez-de-chaussée, dans l'aile G-H et de le remplacer par un accès au départ d'une autre aile de l'immeuble via les sous-sols, le couloir d'accès du rez-de-chaussée étant dans ce cas incorporé à la surface commerciale privative du rez-de-chaussée.

D'attribuer la jouissance privative et exclusive de tout ou partie de la zone du jardin sise à l'arrière du bâtiment à certains locaux du rez-de-chaussée ou des étages, l'entretien desdites zones du jardin devant dans cette hypothèse être assuré par le propriétaire du local privatif auquel en est attaché la jouissance privative et exclusive, le tout sous la surveillance du syndic qui veillera à ce que les zones de jardin restent toujours en bon état d'entretien.

c- de cloisonner chaque plateau au mieux des convenances des acquéreurs intéressés, de modifier la distribution des locaux à l'intérieur des appartements comme ils le jugeront opportun, de diviser et de combiner les parties privatives et/ou communes d'un ou de plusieurs niveaux ou même de niveaux différents suivant les variantes qu'ils estimeront

utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées, de cloisonner, de modifier la surface et la disposition des parties communes telles que halls ou dégagements communs pour permettre éventuellement d'agrandir un local privatif ou de créer des locaux privatifs et des appartements supplémentaires le tout de leur propre chef avant la vente ou après celle-ci à la demande de l'acquéreur, de créer des terrasses privatives solarium sur tout ou partie des toitures. D'effectuer pour ce tous travaux voulus y compris aux façades et accès. Les modifications dans la distribution des dix-millièmes devront obligatoirement être renseignées au notaire et ne pourront en aucun cas affecter les ventes déjà réalisées.

d- de destiner certains niveaux et/ou appartements en tout ou en partie à l'établissement de bureaux administratifs d'affaires.

e- de prendre toutes premières mesures voulues pour la mise en marche et le bon fonctionnement des services communs.

f- de constituer à titre de servitude perpétuelle au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes canalisations, de gaines et conduits de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

g- de modifier l'acte de base, le règlement général de copropriété et le règlement d'ordre intérieur pour les mettre en harmonie avec les aménagements de l'immeuble exécutés en concordance avec les dispositions qui précèdent et les autres stipulations du présent acte, les comparants sub II devant intervenir à tout acte modificatif qui concernerait les parties privatives qui leurs sont attribuées.

A cet effet tous les futurs copropriétaires de l'immeuble par le seul fait de leur acquisition donnent mandat à Monsieur Paul Van Belle de les représenter à tous actes modificatifs du présent acte de base, promettant ratification au besoin.

VIII- Les comparants déclarent que leur volonté est que chaque appartement, chaque surface à destination commerciale ou de bureau, chaque garage, chaque cave forment une propriété distincte, de manière qu'ils puissent disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux ou les grever de droits réels.

ACP VAL DES SEIGNEURS

Que dans le but de déterminer le droit de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront grevées ou administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les parties communes, les comparants sub I ont établi un règlement général de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants droit à un titre quelconque d'une partie de la propriété.

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

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaire ou ayants droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

TITRE II : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Les statuts de l'immeuble :

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

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

Article 2 : Le statut réel de l'immeuble :

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 577-2 et suivant du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut réel de l'immeuble régissant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat, les modalités du renon éventuel de son contrat et les obligations consécutives à la fin de sa mission, la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent, en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs.

Elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 3 : Le règlement d'ordre intérieur :

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité qu'il indique.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

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

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

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

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

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

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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

Article 4 : Le règlement général de copropriété :

Le statut réel de l'immeuble et le règlement intérieur forment le règlement général de copropriété.

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

CHAPITRE II : STATUT REEL DE L'IMMEUBLE :

Section I : Copropriété indivise et propriété privative :

Article 5 : Parties privatives et parties communes :

L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, dans la mesure des quotités de chacun.

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

Article 6 : Détermination des parties communes :

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment : le terrain sur lequel le bâtiment est construit avec toutes ses servitudes actives et passives ; les fondations, l'ossature en béton armé, les murs de façade, les murs pignons, les ornements extérieurs des façades et fenêtres, les balustrades ; les conduits de cheminée et de ventilation ; les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives, les conduites d'eau, de gaz et d'électricité desservant les parties communes ; les branchements d'eau de gaz et d'électricité, les cages des ascenseurs et leurs accessoires, les entrées communes des appartements et les portes d'entrée ; les dégagements, paliers, escaliers, les cages d'escaliers, les dégagements du rez-de-chaussée; la toiture-terrasse couvrant le bâtiment avec les descentes d'eaux pluviales, les gaines pour tuyauteries ; les cabines des machineries des ascenseurs avec leur plate-forme; le trottoir, la rampe d'accès au garage et l'aire de manœuvre, les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et l'usage.

Sont cependant privatives, les conduites d'alimentation de gaz et d'électricité particulières à chaque partie privative de l'immeuble depuis les branchements communs.

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

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

ACP VAL DES SEIGNEURS

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

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

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

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

L'hypothèque et tous droits réels établis sur les parties privatives, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 8 : Définition des parties privatives :

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives décrites ci-avant, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher, le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis, les portes palières, toutes canalisations des parties privées, les installations sanitaires particulières, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, de même ce qui est à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif desdits locaux (exemples : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, chauffage central individuel, ouvre-porte, parlophone).

Les pavements des balcons et terrasses sont choses privées mais non l'étanchéité de ces terrasses, celle-ci faisant partie de la toiture générale.

Article 9 : De la jouissance des parties privatives :

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative, dans les limites fixées par la loi (du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil) et le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier à ses frais, comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les parties privatives des autres propriétaires.

En cas de travaux aux gros murs intérieurs, en cas de percement de murs de refend, ces travaux doivent être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, sauf ce qui est dit à l'article suivant.

Les honoraires dus de ce chef, ainsi que tous les frais quelconques résultants de ces travaux sont à charge exclusive du propriétaire qui les fait exécuter.

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

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

Article 10 : Les modifications aux parties communes :

Les travaux de modification aux choses communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires concernés présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux. Moyennant l'autorisation de l'assemblée statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires concernés présents ou représentés, le copropriétaire intéressé pourra s'adresser à un autre architecte.

Il est interdit à chaque propriétaire d'un appartement de le diviser en plusieurs appartements. Il est permis de réunir en un seul, plusieurs appartements et de le rediviser ensuite.

Le propriétaire qui réunit la totalité des appartements d'un étage d'une aile du bâtiment est autorisé à incorporer aux parties privatives le hall commun desservant ses appartements, sans pouvoir gêner le passage dans la cage d'escalier. Ce droit comporte celui de faire

ACP VAL DES SEIGNEURS

placer à ses frais une clé sur la porte de l'ascenseur de son étage et sur la porte du palier donnant dans la cage d'escalier.

Article 11 : Les limites de la jouissance des parties privatives :

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité absolue des votants. Il en sera ainsi notamment des fenêtres, des garde-corps, des terrasses et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 12 : Persiennes - Rideaux - Téléphonie sans fil - Radiovision :

Les persiennes et rideaux seront d'un modèle uniforme et seront fournies pour l'ensemble du bâtiment par les comparants sub I aux frais des acquéreurs de lots privatifs. Ils pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil et de radiovision, dont ils devront se servir suivant les règlements de police et sans troubler les autres occupants de l'immeuble ; l'assemblée générale pourra, à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

Aucune antenne n'est prévue, l'installation de toute antenne privée est interdite.

Le téléphone, la radiodiffusion et la télédiffusion peuvent être installée dans l'immeuble aux frais des propriétaires intéressés. La sonnerie du téléphone devra être installée de manière à ne pas troubler les occupants des appartements voisins. Les fils et accès ne pourront toutefois emprunter les façades de l'immeuble.

Section II : Association des copropriétaires. /Organes de l'association des copropriétaires :

Sous section I : Association des copropriétaires :

Article 13 : Dénomination – Siège :

Cette association est dénommée association des copropriétaires «**DE LA RESIDENCE VAL DES SEIGNEURS**». Elle a son siège dans l'immeuble, à Woluwe-Saint-Pierre, à l'angle de l'avenue du Val des seigneurs et de la rue Blockmans, 1150 Bruxelles.

Article 14 : Personnalité juridique - Composition :

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

- 1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;
- 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

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

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

Article 15 : Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

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

Article 16 : Solidarité divise des copropriétaires :

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

Article 17 : Dissolution – Liquidation :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cet acte contient :

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

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

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

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

Article 18 : service de nettoyage

Une femme d'ouvrage ou un service de nettoyage veillera à l'entretien des halls et des cages d'escaliers des appartements, de l'aire de manœuvre.

Article 19 : Désignation du syndic :

1. Nomination :

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement général de copropriété, le syndic est nommé par l'assemblée générale de tous les copropriétaires des parties communes générales de la construction ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

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

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

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

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

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

La rémunération du syndic sera égale à celle du barème fixé par la chambre immobilière, du Brabant.

2. Publicité :

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

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

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

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

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

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

Article 20 : Révocation du syndic - Syndic provisoire - Démission du syndic :

1. Révocation du syndic - Syndic provisoire :

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

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

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

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

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

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

2. Démission :

Le syndic peut en tout temps démissionner.

Article 21 : Pouvoirs de l'assemblée générale :

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

Article 22 : Constitution de l'assemblée générale :

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires intéressés ont été dûment convoqués et moyennant réunion des quorums de présence prévus par le présent règlement général de copropriété.

L'assemblée générale oblige par ses délibérations et décisions régulièrement prises tous les copropriétaires intéressés sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

Article 23 : L'assemblée générale statutaire - Assemblées générales extraordinaires :

1. L'assemblée générale statutaire :

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

Sauf indication contraire de la part du syndic, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

2. Assemblées générales extraordinaires :

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

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 copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

Article 24 : La convocation aux assemblées générales :

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

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

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

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

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

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

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

Article 25 : Ordre du jour :

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués, dans la convocation, d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour ; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire.

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

Article 26 : Composition - Procuration :

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires présents ou valablement représentés concernés par les points à l'ordre du jour. Si le syndic n'est pas un de ces

copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

Chaque propriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

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.

Cette procuration devra indiquer expressément si elle est générale ou si elle ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

A défaut de cette stipulation, la procuration sera réputée inexistante vis-à-vis des autres copropriétaires.

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.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. 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 10 % 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 de l'assemblée.

La procuration devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée.

Il est toujours permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

Un copropriétaire absent à l'étranger, pourra être représenté par son mandataire général, même si celui-ci ne rentre pas dans les catégories des mandataires agréés ci-avant.

Les personnes morales peuvent déléguer une personne physique chargée de les représenter dans leurs relations avec les copropriétaires et le syndic.

La procuration qui sera donnée à celui-ci, ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

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

Article 27 : Président des assemblées :

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire. L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés, son président.

Article 28 : Opposabilité des décisions de l'assemblée générale:

Toute décision de l'assemblée générale peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

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

recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

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

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.

Article 29 : Liste de présence :

Il sera tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion.

Article 30 : Majorités :

a) Majorité :

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés éventuellement dans les deux groupes, sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

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

b) Majorité spéciale-Unanimité :

De façon générale, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 qui dispose que l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

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

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

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

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

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

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

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

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

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

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

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

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

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 (cet article dispose que : si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété).

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

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

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

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

Article 31 : Nombre de voix

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de dix-millièmes aux quotités de base dans les parties communes générales de la construction et du terrain déterminées ci-avant à l'article V.

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

Article 32 : Quorum :

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

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

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

Article 33 : Les comptes de gestion du syndic :

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Le syndic présente annuellement ses comptes généraux, au moins quinze jours avant l'assemblée, au conseil de copropriété et à l'assemblée générale et les soumet à son approbation.

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront au conseil de copropriété et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 34 : Procès-verbaux - Consultation :

1. Procès-verbaux :

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Consultation :

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

Tout propriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement et à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic de l'immeuble, lequel en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Article 35 : Les assemblées particulières :

Toutes questions intéressant les seuls propriétaires des appartements des étages, garages et caves seront de la compétence d'une assemblée générale réunissant uniquement les copropriétaires concernés.

Section III : Répartition des charges communes :

A. Entretien et réparations :

Article 36 : Entretien :

1) Chacun des propriétaires des locaux privatifs contribuera aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration d'administration et de gestion, proportionnellement aux quotités de base déterminées ci-avant à l'article V, sous réserve de ce qui est dit ci-après.

Cependant :

a) Les surfaces à destination commerciale ou de bureau du rez-de-chaussée disposent chacune d'une entrée particulière : elles n'utiliseront pas les entrées communes des appartements ni les ascenseurs.

De même les prestations de la femme d'ouvrage n'intéressent pas les surfaces du rez-de-chaussée, sauf si elle est chargée du nettoyage du trottoir.

b) les ascenseurs ne sont pas utilisés par les usagers des surfaces à destination de commerce ou de bureau du rez-de-chaussée, si ce n'est éventuellement en tant que propriétaire de garages en sous-sol. Ils interviendront alors dans ces frais par les quotités attribuées auxdits garages.

Les caves n'interviennent pas dans le tableau de répartition des charges d'ascenseur.

La répartition des frais sub a) et b) se fait donc, entre les propriétaires des appartements et garages en sous-sol.

2) L'éclairage des porches, des halls, des cages d'escaliers, de la rampe d'accès aux garages, de l'aire de manœuvre en sous-sols, des dégagements et des caves.

Les frais de femme d'ouvrage comportant l'entretien courant, les émoluments et toutes autres charges inhérentes au nettoyage et à l'entretien des parties communes aux seuls appartements des étages, caves, aire de manœuvre et bande de roulement, ainsi que tous les ustensiles et accessoires à ce nécessaire.

ACP VAL DES SEIGNEURS

L'entretien immobilier, les réparations et le renouvellement des porches, des halls et des cages d'escalier des ailes A-B, C-D, E-F, et G-H.

L'entretien immobilier, les réparations et le renouvellement des cages d'ascenseur avec les cabines de la machinerie ; les réparations, le renouvellement des ascenseurs avec leur cabine mobile, leurs portes, câbles et toute la machinerie, accessoires et installations électriques.

Les frais d'entretien, de fonctionnement (courant et location du compteur) ainsi que l'assurance des risques occasionnés par les ascenseurs des quatre ailes.

Ces charges se répartissent entre tous les copropriétaires des appartements des étages et des garages à l'exclusion des copropriétaires des locaux privatifs du rez-de-chaussée qui n'en ont pas l'usage, ainsi qu'il suit :

Premier étage :

L'appartement dénommé A1 : cent nonante six dix-millièmes

196/10.000ièmes

L'appartement dénommé B1 : deux cent cinquante dix-millièmes

250/10.000ièmes

L'appartement dénommé C1 : trois cent et un/dix-millièmes

301/10.000ièmes

L'appartement dénommé D1 : cent nonante et un/dix-millièmes

191/10.000ièmes

L'appartement dénommé E1 : deux cent dix-sept/dix-millièmes

217/10.000ièmes

L'appartement dénommé F1 : trois cent trente/dix-millièmes

330/10.000ièmes

L'appartement dénommé G1 : deux cent cinquante-neuf/dix-millièmes

259/10.000ièmes

L'appartement dénommé H1 : cent nonante-six/dix-millièmes

196/10.000ièmes

ACP VAL DES SEIGNEURS

(Tableau alternatif pour les premier, deuxième, troisième et quatrième étages si la chambre quatre de l'appartement type C est rattachée à l'appartement type D. Appartement C : deux cent septante-deux/dix-millièmes, appartement D : deux cent vingt/dix-millièmes)

Deuxième étage :

L'appartement dénommé A2 : cent nonante-six/dix-millièmes	<u>196/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé B2 : deux cent cinquante/dix-millièmes	<u>250/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé C2 : trois cent et un/dix-millièmes	<u>301/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé D2 : cent nonante et un/dix-millièmes	<u>191/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé E2 : deux cent dix-sept/dix-millièmes	<u>217/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé F2 : trois cent trente/dix-millièmes	<u>330/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé G2 : deux cent cinquante-neuf/dix-millièmes	<u>259/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé H2 : cent nonante-six/dix-millièmes	<u>196/10.000ièmes</u>

Troisième étage :

L'appartement dénommé A3 : cent nonante-six/dix-millièmes	<u>196/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé B3 : deux cent cinquante/dix-millièmes	<u>250/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé C3 : trois cent et un/dix-millièmes	<u>301/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé D3 : cent nonante et un/dix-millièmes	<u>191/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé E3 : deux cent dix-sept/dix-millièmes	<u>217/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé F3 : trois cent trente/dix-millièmes	<u>330/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé G3 : deux cent cinquante-neuf/dix-millièmes	<u>259/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé H3 : cent nonante-six/dix-millièmes	<u>196/10.000ièmes</u>

ACP VAL DES SEIGNEURS

Quatrième étage :

L'appartement dénommé A4 : cent nonante-et un/dix-millièmes	<u>191/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé B4 : deux cent quarante-six/dix-millièmes	<u>246/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé C4 : trois cent et un/dix-millièmes	<u>301/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé D4 : cent nonante et un/dix-millièmes	<u>191/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé E4 : deux cent dix-sept/dix-millièmes	<u>217/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé F4 : trois cent trente/dix-millièmes	<u>330/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé G4 : deux cent quarante-sept/dix-millièmes	<u>247/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé H4 : cent nonante-et-un/dix-millièmes	<u>191/10.000ièmes</u>

Cinquième étage :

L'appartement dénommé C5 : trois cent vingt-trois/dix-millièmes	<u>323/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé D5 : cent nonante-et un/dix-millièmes	<u>191/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé E5 : deux cent dix-sept/dix-millièmes	<u>217/10.000ièmes</u>
L'appartement dénommé duplex F5-F6 :	
-bas : deux cent cinquante-sept/dix-millièmes	
-haut : cent quatre-vingt-trois/dix-millièmes	
-soit ensemble quatre cent quarante/dix-millièmes	<u>440/10.000ièmes</u>

(Tableau alternatif si la chambre quatre de l'appartement C est rattachée à l'appartement D.

Appartement C 5 : deux cent nonante-quatre/dix-millièmes / Appartement D 5 : deux cent vingt/ dix-millièmes)

ACP VAL DES SEIGNEURS

Sixième étage :

L'appartement dénommé E6 : cent soixante-et-un/dix-millièmes **161/10.000ièmes**

Sous-sols :

Le garage numéro 201 : treize/dix-millièmes **13/10.000ièmes**

Le garage numéro 202 : quinze/dix-millièmes **15/10.000ièmes**

Le garage numéro 203 : quinze/dix-millièmes **15/10.000ièmes**

Le garage numéro 204 : quinze/dix-millièmes **15/10.000ièmes**

Le garage numéro 205 : quinze/dix-millièmes **15/10.000ièmes**

Le garage numéro 206 : quinze/dix-millièmes **15/10.000ièmes**

Le garage numéro 207 : quinze/dix-millièmes **15/10.000ièmes**

Le garage numéro 208 : onze/dix-millièmes **11/10.000ièmes**

Le garage numéro 209 : treize/dix-millièmes **13/10.000ièmes**

Le garage numéro 210 : vingt-six/dix-millièmes **26/10.000ièmes**

Le garage numéro 211 : vingt-six/dix-millièmes **26/10.000ièmes**

Le garage numéro 212 : vingt-six/dix-millièmes **26/10.000ièmes**

Le garage numéro 213 : trente-et-un/dix-millièmes **31/10.000ièmes**

Le garage numéro 214 : vingt-quatre/dix-millièmes **24/10.000ièmes**

Le garage numéro 215 : trente-et-un/dix-millièmes **31/10.000ièmes**

Le garage numéro 216 : trente-et-un/dix-millièmes **31/10.000ièmes**

Le garage numéro 217 : quinze/dix-millièmes **15/10.000ièmes**

Le garage numéro 218 : trente-trois/dix-millièmes **33/10.000ièmes**

Le garage numéro 219 : trente-et-un/dix-millièmes **31/10.000ièmes**

ACP VAL DES SEIGNEURS

Le garage numéro 220 : trente-sept/dix-millièmes	<u>37/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 221 : vingt-neuf/dix-millièmes	<u>29/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 222 : vingt-neuf/dix-millièmes	<u>29/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 101 : treize/dix-millièmes	<u>13/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 102 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 103 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 104 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 105 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 106 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 107 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 108 : onze/dix-millièmes	<u>11/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 109 : treize/dix-millièmes	<u>13/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 110 : vingt-six/dix-millièmes	<u>26/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 111 : vingt-six/dix-millièmes	<u>26/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 112 : vingt-six/dix-millièmes	<u>26/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 113 : trente-et-un/dix-millièmes	<u>31/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 114 : vingt-quatre/dix-millièmes	<u>24/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 115 : trente-et-un/dix-millièmes	<u>31/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 116 : trente-et-un/dix-millièmes	<u>31/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 117 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 118 : trente-trois/dix-millièmes	<u>33/10.000ièmes</u>
Le garage numéro 119 : trente-et-un/dix-millièmes	<u>31/10.000ièmes</u>

Le garage numéro 120 : trente-sept/dix-millièmes

37/10.000ièmes

Total : dix mille / dix-millièmes

10.000/10.000ièmes

3) Entretien général des façades, y compris la peinture et le nettoyage des châssis, des portes extérieures et de la porte du garage.

Le premier aménagement des abords en façade à rue, les plantations éventuelles et l'entretien régulier en bon état d'agrément du jardin sis à l'arrière du bâtiment, sauf pour les parties de ce jardin qui seraient affectées à la jouissance privative de certains locaux.

Le nettoyage du trottoir.

Ces charges se répartissent suivant les quotités de base fixées à l'article V.

4) L'entretien immobilier, les réparations et le renouvellement de la porte du garage (mais non la peinture ou le nettoyage de la face extérieure de cette porte, cette peinture ou ce nettoyage faisant partie de l'entretien général des façades), des bandes de roulement de la rampe d'accès et des aires de manœuvre en sous-sols sont à charge des utilisateurs des emplacements pour voiture savoir : chacun des vingt garages simples, un/soixante-quatrième et chacun des vingt-deux garages doubles pour deux parts ou deux/soixante-quatrièmes.

Article 37 : Les réparations et travaux :

1. Principe :

Les réparations et les travaux sont répartis en trois catégories :

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

2. Réparations urgentes :

Toutes les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc., le syndic a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans demander l'autorisation.

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

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

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

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

3. Réparations indispensables mais non urgentes :

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

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

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

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

Un copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

4. Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque :

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

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

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

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

Article 38 : Servitudes relatives aux travaux :

Les propriétaires devront donner accès à leurs appartements, bureaux, magasins, caves et garages pour toutes les réparations et nettoyages des parties communes. A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre.

Si ces propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre leur clef à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic, de telle sorte que l'on puisse avoir accès si

la chose est nécessaire. Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B. Impôts :

Article 39 : Impôts :

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires à raison proportionnelle des quotités de base dans les parties communes.

C. Divers :

Article 40 : Responsabilité civile :

La responsabilité découlant de l'article mille trois cent quatre-vingt-six du Code Civil, ainsi que d'une façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent proportionnellement aux quotités établies dans les divers tableaux, pour autant qu'il s'agisse de parties communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 41 : Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire :

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

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

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

D. Recettes :

Article 42 : Gestion des recettes :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion des quotités de base concernées.

E. Cession d'un lot :

Article 43 : Cession d'un lot :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

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

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

ACP VAL DES SEIGNEURS

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

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

§ 5. En cas de transmission de la propriété d'un lot :

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

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

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

On entend par " fonds de réserve ", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

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

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

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

Section IV : Assurance et reconstruction :

A. Immeuble :

Article 44 : Assurance commune :

L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic contre l'incendie, la foudre, les explosions provoqués par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts occasionnés par les débordement des gouttières, toitures, canalisations intérieures tant eau alimentaire que chauffage, l'inondation de toutes natures en caves y compris refoulement ou débordement d'égouts pour quelque raison que ce soit, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale. Les premières assurances seront contractées par les comparants sub I et les copropriétaires rembourseront aux sociétés, société anonyme « **CONSTRUCTBEL** » et société de personnes à responsabilité limitée « **FIRMA WINNEPENNINCKX** » les primes par elles payées, dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété (article V).

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires : il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété (article V). Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires : à défaut de quoi, le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 45 : Exemple des polices :

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 46 : Surprime :

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

Article 47 : Encaissement des indemnités :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le syndic en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée. Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, leur intervention devra donc être demandée.

Article 48 : Affectation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction une plus-value de son bien, et à concurrence de cette plus-value.

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

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus ; si les autres copropriétaires en font la demande dans le mois

de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

Le prix sera payé, un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts légaux, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées : l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis dans l'exposé ci-dessus suivant le tableau repris à l'article V.

Article 49 : Assurances supplémentaires :

a) si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais : ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

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

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront en toute liberté.

B. Accidents :

Article 50 : Assurance-Accident :

Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale des propriétaires concernés.

Une assurance sera également contractée par les soins du syndic contre les accidents de travail de la femme d'ouvrage conformément aux dispositions légales en vigueur.

Les primes seront payées par le syndic à qui elles seront remboursées dans les proportions établies précédemment sous la section III A, article 36, 2, du présent règlement général de copropriété.

Les premières assurances seront contractées par le comparant.

CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

Article 51 : Règlement d'ordre intérieur :

Il est arrêté entre tous les copropriétaires d'appartements, caves et garages et surfaces à destination commerciale ou de bureaux un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

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

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

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

ACP VAL DES SEIGNEURS

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce registre des procès-verbaux des assemblées et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce registre des procès-verbaux et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droit.

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

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

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

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

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.

Section I : Entretien :

Article 52 : Travaux d'entretien :

Les travaux d'entretien et de peinture aux façades, y compris les châssis, les portes et les garde-corps devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Cette stipulation s'applique également au nettoyage ou à la peinture des châssis, quoique ceux-ci soient partis privatives, dans le but de conserver aux façades leur aspect d'uniformité et de bon entretien.

Les frais en résultant seront répartis suivant les quotités établies ci-avant sub V.

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

Section II : Aspect :

Article 53 : Esthétique :

Les propriétaires et occupants des étages ne pourront mettre aux fenêtres vers la voie publique, ni enseigne, ni réclame ou autres objets de nature à nuire au bon aspect de l'immeuble.

Les propriétaires du rez-de-chaussée sont autorisés chacun à placer une enseigne sur leur façade, au rez-de-chaussée, cette enseigne pourra être éclairée.

Si un des acquéreurs des locaux du rez-de-chaussée est une agence de banque, elle pourra également y aménager un distributeur automatique de billets. Ils pourront en outre faire

toutes publicités de bon goût lumineuses ou non sur les fenêtres du rez-de-chaussée et sur leur porte d'entrée particulière.

Les rideaux aux fenêtres devront être d'un modèle uniforme, en voile suisse de teinte claire.

Les persiennes et jalousies devront également être de teinte claire.

Section III : Ordre intérieur :

Article 54 : Restriction relative à l'usage de la cage d'escalier et l'ascenseur :

Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les appartements par la façade vers la rue ; la cage d'escalier et l'ascenseur ne pourront être utilisés en aucune façon.

Article 55 : Dépôt dans les parties communes :

Les parties communes notamment l'entrée, les escaliers et paliers, devront être maintenus libres en tout temps, en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants, des occupants et visiteurs lesquels devront être montés dans les appartements ou descendus dans les garages.

Article 56 : Travaux de ménage :

Il ne pourra être fait sur les paliers aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.

Article 57 : Installation du gaz :

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles ; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides, ou conformes aux modèles admis par les administrations compétentes.

Article 58 : Animaux :

Il est toléré aux copropriétaires de même qu'à leurs locataires ou occupants d'avoir des chiens, chats, oiseaux ou autres animaux domestiques.

L'assemblée générale pourra cependant, à la majorité absolue des voix des propriétaires d'appartements, présents ou représentés retirer cette autorisation précaire, étant une simple tolérance toujours révocable pour l'animal cause de trouble dans l'immeuble, par bruits, odeurs ou autrement.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre 2,5 € par jour de retard, après la signification de la décision de l'assemblée ; le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée générale à prendre à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

Section IV : Moralité - Tranquillité :

Article 59 : Occupation en général :

Les propriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants, devront toujours occuper l'immeuble bourgeoisement 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 à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de haute fidélité est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que l'utilisation de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux actionnant l'ascenseur, les appareils de nettoyage, de cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques de chauffage central et de conditionnement d'air ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers ou les machines de bureau .

Article 60 : Baux :

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

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Article 61 : L'usage des caves :

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

Section V : Ascenseurs :

Article 62 : L'usage des ascenseurs :

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts voix des propriétaires présents ou représentés. Cette assemblée établira aussi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

Section VI : Destination des locaux :

Article 63 : Destination des locaux :

Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements ; ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'habitation bourgeoise sans cependant exclure l'exercice d'une profession libérale ou assimilée ou de bureaux ne comportant pas d'inconvénients de nature à nuire à la jouissance des autres occupants de l'immeuble .

Les locaux commerciaux du rez-de-chaussée ne pourront en aucun cas, être affectés à l'exploitation d'un commerce entraînant une incommodité grave pour l'ensemble des occupants de l'immeuble.

Les boucheries, charcuteries, poissonneries et brasseries sont expressément exclues.

Article 64 : Publicité :

Il est permis d'apposer dans le porche ou le hall commun, une plaque du modèle admis par l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant, la raison sociale des bureaux, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement.

Sur la porte d'entrée particulière de l'appartement, il est permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant .

Chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourront figurer le nom et la profession du titulaire, ainsi que l'étage où se trouve son appartement.

Ces inscriptions sont d'un modèle uniforme admis par l'assemblée générale.

Article 65 : Dépôt de matières dangereuses :

Il ne peut être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes. Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit jamais déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Section VII : Femme d'ouvrage :

Article 66 : Femme d'ouvrage :

1) Une femme d'ouvrage est choisie par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération. La première femme d'ouvrage est nommée par le comparant ultérieurement, elle sera engagée par le syndic. Elle sera payée par les soins du syndic qui pourra la congédier après en avoir référé au conseil de copropriété.

2) Le service de la femme d'ouvrage comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Son salaire est fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune aux seuls appartements, caves et garages pour autant qu'elle soit occupée pour leur seul usage.

La femme d'ouvrage n'a d'ordre à recevoir que du syndic. Le syndic sera tenu de congédier la femme d'ouvrage si l'assemblée des copropriétaires le décide.

A son défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée.

Section VIII : Gestion :

Article 67 : Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes :

1. Conseil de copropriété :

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

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

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

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

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

Il veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

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

Le conseil de copropriété délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité.

2. Commissaire aux comptes :

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Article 68 : La désignation syndic :

1. Nomination :

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

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

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

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

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

Le syndic a droit à des émoluments, dont le montant sera décidé par l'assemblée générale.

2. Publicité :

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

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

permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

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

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

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

3. Révocation du syndic - Syndic provisoire :

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

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

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

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

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

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

4. Démission :

Le syndic peut en tout temps démissionner.

Article 69 : Attributions du syndic :

1. De la part des statuts :

Le syndic à la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, de fixer éventuellement les travaux de réparation urgents de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par l'assemblée.

Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses, dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

2. De la part de la loi :

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement, le syndic est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

ACP VAL DES SEIGNEURS

6. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;
8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ;
10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le ROI ;
11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

- 13.** de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
- 14.** de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;
- 15.** de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;
- 16.** de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Article 70 : Autres missions du syndic :

Le syndic veillera au bon entretien de l'immeuble, des toitures, égouts, canalisations.

Article 71 : Action en justice :

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

Article 72 : Les comptes de gestion du syndic - Provisions :

Le syndic présentera annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Il présentera trimestriellement à chaque propriétaire, son compte particulier. Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires ; elle fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires, le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au syndic, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de copropriété, bloquer les services de l'électricité et de l'eau desservant l'appartement du défaillant ; cette clause est essentielle et de rigueur, le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de 12,5 € par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du syndic, au nom de tous les copropriétaires ; le syndic a, à cet effet un mandat contractuel et irrévocable.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le syndic s'assurera de l'accord de l'assemblée générale.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale. Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement du service commun, à sa bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si le local privatif du défaillant est loué à bail, le syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues. Le syndic a, à cet effet de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir des services dont il est privé, il sera passible de poursuites pénales.

Section X : Dispositions générales :

Article 73 : Action en justice :

-Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application du présent acte de base. Dès lors, tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, ainsi qu'à ces annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis au juge.

-Il est à noter que l'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code Civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la 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 est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus

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

-Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

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

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

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

-Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux alinéas 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est déchargé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code Civil, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune, aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code Judiciaire.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code Civil, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

Article 74 : Divers :

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

Quiconque est ou devient propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque d'une partie quelconque de l'immeuble, est subrogé de plein droit, par seul fait, dans tous les droits et obligations qui peuvent ou pourraient dans la suite, résulter de ce règlement général de copropriété.

Article 75 : Modification de la répartition des charges :

La répartition des charges établies par le présent acte ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Article 80 : Election de domicile :

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit, élu dans l'immeuble même.

XI- Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, les comparants élisent domicile en leur demeure et siège respectifs.

XI- Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, les comparants élisent domicile en leur demeure et siège respectifs.

XII- Dispositions transitoires :

1. Premières charges communes :

L'achat du premier mobilier commun des poubelles et ustensiles de nettoyage constitue une première charge commune que chaque acquéreur remboursera à la société anonyme **« CONSTRUCTBEL »** et la société de personnes à responsabilité limitée **« FIRMA WINNEPENNINCKX »**, proportionnellement aux quotités de base.

2. Frais du présent acte de base :

Les frais du présent acte de base sont fixés forfaitairement à quarante francs le dix millièmes avec un minimum de deux mille francs par garage simple et de trois mille quatre cents francs par garage double, qui seront supportés par chaque acquéreur de locaux privatifs au prorata de ses quotités de base telles qu'elles sont fixées sous le titre V.

Ces frais seront remboursés aux sociétés **« CONSTRUCTBEL »** et **« FIRMA WINNEPENNINCKX »** par chaque acquéreur de local privatif.

3. Bail emphytéotique :

Pour le cas où les services compétents l'exigeraient le comparant a prévu une cave destinée à recevoir une cabine de haute tension dans l'immeuble. Un local est figuré au plan du sous-sol à cet effet. Il pourra le cas échéant être déplacé ailleurs dans l'immeuble.

Cette cave pourra faire l'objet d'un bail emphytéotique au profit de la commune ou de tout autre organisme intéressé.

A l'effet de conclure ce bail, d'en déterminer le loyer et les conditions, les futurs acquéreurs de locaux privatifs dans l'immeuble à construire par le seul fait de la signature de l'acte authentique d'acquisition, donnent tous pouvoirs et mandat irrévocable à la société anonyme « **CONSTRUCTBEL** », comparant à l'effet de signer en leur nom le bail emphytéotique dont s'agit et d'en fixer les conditions.

Pour le cas où les services compétents ne manifesteraient pas le désir d'établir une cabine à haute tension dans l'immeuble, les acquéreurs de locaux privatifs seront sans recours de ce chef contre le constructeur.

DONT ACTE.

Passé à Schaerbeek, en l'étude.

Lecture faite de tout ce qui précède le comparant a signé avec nous notaire.

(Suivent les signatures).

Enregistré à Schaerbeek, 4 bureau, vingt-quatre rôles, trois renvois, le 26 octobre 1989, vol. 147, fol. 97

case17, Reçu deux cent vingt-cinq francs (225 F).

Le Receveur (signé) Paula De Waerhert.

Suivent les annexes.

ANNEXE

NATURE : ACTE DE BASE RECTIFICATIF

REP: 25.481

L'an mil neuf cent nonante-et-un

Le vingt-quatre septembre

Par devant **Maître Robert De Coster**, notaire résidant à Schaerbeek.

ONT COMPARU

I-A) La société anonyme « **CONSTRUCTBEL** », ayant son siège social à Schaerbeek, boulevard Lambermont, 322.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Robert De Coster à Schaerbeek, en date du vingt-huit août mil neuf cent quatre-vingt-sept, publiée aux annexes du Moniteur Belge du seize septembre suivant sous le numéro 870916-123.

Ici représenté par son administrateur délégué agissant en vertu de l'article 18 des statuts.

4. Nommé aux fonctions d'administrateur par l'assemblée générale tenue aux termes de l'acte de constitution et désigné comme administrateur délégué par le conseil d'administration qui s'est réuni à l'issue du même acte.

B) La société privée à responsabilité limitée « **WINNEPENNINCKX** », ayant son siège social à Diegem, Veldweg, numéro 20.

Registre de commerce de Bruxelles, sous le numéro 162.150.

Constituée en vertu d'un acte reçu par le notaire Jos Roosens à Diegem, le vingt-huit décembre mil neuf cent septante, publiée aux annexes du Moniteur Belge du vingt-trois janvier suivant sous le numéro 303-6 et dont les statuts ont été modifiés et la dénomination ancienne « **FIRMA WINNEPENNINCKX** » remplacée par la dénomination actuelle par acte de Maître Robert De Coster, soussigné, le huit août mil neuf cent nonante, publiée aux annexes du Moniteur Belge du trente août suivant sous le numéro 870916-123.

Procuration :

La société privée à responsabilité limitée « WINNEPENNINCKX » est ici représentée par Monsieur Paul Van Belle prénommé agissant aux termes de la procuration reçue par le notaire, soussigné le neuf janvier mil neuf cent nonante transcrite et aux termes des pouvoirs lui donnés par l'acte de base dont question ci-après.

Procuration :

Procurations :

Tous les comparants ci-avant nommés sub III sont ici représentés par Monsieur Paul Van Belle prénommé aux termes des pouvoirs lui conférés par leurs actes d'acquisition respectifs dans l'immeuble objet des présentes et des pouvoirs réservés aux termes de l'acte de base dudit immeuble.

Lesquels comparants préalablement à la modification du statut immobilier d'un immeuble à appartements multiples situé à Woluwe-Saint-Pierre à l'angle du Val des Seigneurs et de la rue Blockmans construit sur un terrain cadastré section D numéro 232 Z 3 pour une superficie de dix-sept ares nonante-sept centiares et une superficie d'après titre de dix-sept ares nonante-sept centiares quarante-et-un dix-milliaires, dressé à la requête des comparants sub I et à l'intervention des comparants sub II par acte reçu par les notaires Robert De Coster à Schaerbeek et Corinne Dupont à Bruxelles en date du vingt-quatre octobre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le six décembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, volume 7.790, numéro 1, nous ont exposé ce qui suit :

1) Les comparants ci-dessus sub II A sont propriétaires dans l'immeuble pré-décrit aux termes de l'acte prévanté du vingt quatre octobre mil neuf cent quatre vingt neuf des locaux ci-après :

1- La surface commerciale dénommée surface A sise au rez-de-chaussée ; avec deux cent douze/dix-millièmes.

2- L'appartement dénommé C3 au troisième étage avec deux cent cinquante/dix-millièmes.

Le garage numéro 215 au deuxième sous-sol avec trente-et-un/dix-millièmes.

La cave numéro 222 au deuxième sous-sol.

3- L'appartement dénommé E5 au cinquième étage avec cent quatre-vingts/dix-millièmes.

Le garage numéro 108 au premier sous-sol avec onze/dix-millièmes.

La cave numéro 116 au premier sous-sol (non créé à l'acte de base).

4- L'appartement dénommé E6 au sixième étage avec cent trente-quatre/dix-millièmes.

ACP VAL DES SEIGNEURS

Le garage numéro 109 au premier sous-sol avec treize/dix-millièmes.

La cave numéro 108 au premier sous-sol.

5- L'appartement dénommé F4 au quatrième étage avec deux cent septante quatre/dix-millièmes.

Le garage numéro 120 au premier sous-sol avec trente-sept/dix-millièmes.

La cave numéro 110 au premier sous-sol.

2) Les comparants ci-dessus sub II B sont propriétaires dans l'immeuble pré-décrit aux termes de l'acte prévanté du vingt-quatre octobre mil neuf cent quatre-vingt-neuf des locaux ci-après :

1- L'appartement dénommé A1 au premier étage avec cent soixante trois/dix-millièmes.

Le garage numéro 103 au premier sous-sol avec quinze/dix-millièmes.

La cave numéro 113 au premier sous-sol.

2- L'appartement dénommé B2 au deuxième étage avec deux cent et sept/dix-millièmes.

Le garage numéro 119 au premier sous-sol avec trente-et-un/dix-millièmes.

La cave numéro 114 au premier sous-sol (non créé à l'acte de base).

3- L'appartement dénommé D4 au quatrième étage avec cent cinquante neuf/dix-millièmes.

Le garage numéro 208 au deuxième sous-sol avec onze/dix-millièmes.

La cave numéro 219 au deuxième sous-sol.

4- L'appartement dénommé G 3 au troisième étage avec deux cent quinze/dix-millièmes.

Le garage numéro 216 au deuxième sous-sol avec trente/dix-millièmes

La cave numéro 202 au deuxième sous-sol.

5- L'appartement dénommé H2 au deuxième étage avec cent soixante trois/dix-millièmes.

Le garage numéro 209 au deuxième sous-sol avec treize/dix-millièmes.

ACP VAL DES SEIGNEURS

La cave numéro 218 au deuxième sous-sol.

3) Les comparants ci-dessus sub III 1 sont propriétaires dans l'immeuble pré-décrit aux termes de l'acte d'achat en date du dix-huit décembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-neuf décembre suivant, volume 7788 numéro 13, des locaux ci-après :

1- l'appartement sis au cinquième étage type C dénommé C5 comportant : deux cent soixante-huit/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

2- la cave numéro 106 située au premier sous-sol.

3- le garage simple numéro 117 avec quinze/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain et le garage double numéro 116 avec trente/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

4) Les comparants ci-dessus sub III 2 sont propriétaires dans l'immeuble pré-décrit aux termes de l'acte d'achat en date du neuf janvier mil neuf cent nonante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze janvier suivant, volume 7817, numéro 7, des locaux ci-après :

1- l'appartement sis au quatrième étage type C dénommé C4 comportant : deux cent cinquante/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

2- la cave numéro 107 située au premier sous-sol.

3- le garage double numéro 115 sis au premier sous-sol avec trente-et-un/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

5) Les comparants ci-dessus sub III 3 sont propriétaires dans l'immeuble pré-décrit aux termes de l'acte d'achat en date du neuf janvier mil neuf cent nonante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze janvier suivant, volume 7818, numéro 1, des locaux ci-après :

1- l'appartement sis au troisième étage type B dénommé B3 comportant : deux cent et sept/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

2- la cave numéro 111 située au premier sous-sol.

3- le garage simple numéro 105 sis au premier sous-sol avec quinze/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

6) Les comparants ci-dessus sub III 4 sont propriétaires dans l'immeuble pré-décrit aux termes de l'acte d'achat en date du premier février mil neuf cent nonante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq février suivant, volume 7835, numéro 10, des locaux ci-après :

1- l'appartement sis au troisième étage type F dénommé F3 comportant : deux cent septante-quatre /dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

2- la cave numéro 117 située au premier sous-sol.

3- le garage double numéro 113, sis au premier sous-sol avec trente-et un/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

7) Les comparants ci-dessus sub III 5 sont propriétaires dans l'immeuble pré-décrit aux termes de l'acte d'achat en date du dix avril mil neuf cent nonante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize avril suivant, volume 7877, numéro 16, des locaux ci-après :

1- l'appartement duplex sis au cinquième et sixième étage type F dénommé F5 - F6 (duplex) comportant : trois cent soixante six/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

2- la cave numéro 132 située au premier sous-sol.

3- le garage double numéro 114 sis au premier sous-sol avec vingt-trois/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

8) Les comparants ci-dessus sub III 6 sont propriétaires dans l'immeuble pré-décrit aux termes de l'acte d'achat en date du vingt-quatre juillet mil neuf cent nonante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept juillet suivant, volume 7935, numéro 15, des locaux ci-après :

1- une surface au rez-de-chaussée à destination commerciale ou bureaux-professions libérales avec terrasse arrière dénommée surface B avec entrée particulière comportant : cent trente-et-un/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

2- la cave numéro 109 située au premier sous-sol.

9) Les comparants ci-dessus sub III 7 sont propriétaires dans l'immeuble pré-décrit aux termes de l'acte d'achat en date du huit août mil neuf cent nonante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize août suivant, volume 7963, numéro 11, des locaux ci-après :

1- l'appartement sis au quatrième étage type B dénommé B4 comportant : deux cent et quatre/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

2- la cave numéro 105 située au premier sous-sol.

3- le garage simple numéro 106 sis au premier sous-sol avec quinze/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

10) Les comparants ci-dessus sub III 8 sont propriétaires dans l'immeuble pré-décrit aux termes de l'acte d'achat en date du vingt-huit août mil neuf cent nonante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze septembre suivant, volume 7959, numéro 11, des locaux ci-après :

1- l'appartement sis au troisième étage type E dénommé E3 comportant : cent quatre-vingts/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

2- la cave numéro 118 située au premier sous-sol.

3- le garage simple numéro 104 sis au premier sous-sol avec quinze/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

11) Les comparants ci-dessus sub III 9 sont propriétaires dans l'immeuble pré-décrit aux termes de l'acte d'achat en date du dix-sept décembre mil neuf cent nonante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept décembre suivant, volume 8040, numéro 1, des locaux ci-après :

ACP VAL DES SEIGNEURS

1- l'appartement sis au quatrième étage type G dénommé G4 comportant : deux cent et six/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

2- la cave numéro 122 située au premier sous-sol.

3- le garage double numéro 112 sis au premier sous-sol avec vingt quatre/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

12) Les comparants ci-dessus sub III 10 sont propriétaires dans l'immeuble pré-décrit aux termes de l'acte d'achat en date du quatre février mil neuf cent nonante-et-un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit février suivant, volume 8061, numéro 8, des locaux ci-après :

1- l'appartement sis au deuxième étage type E dénommé E2 comportant : cent quatre-vingts/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

2- la cave numéro 104 située au premier sous-sol.

3- le garage simple numéro 102 sis au premier sous-sol avec quinze/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

13) Les comparants ci-dessus sub III 11 sont propriétaires dans l'immeuble pré-décrit aux termes de l'acte d'achat en date du vingt-et-un mai mil neuf cent nonante-et-un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le.

1- l'appartement sis au deuxième étage type D dénommé D2 comportant : cent cinquante-neuf /dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

2- l'appartement sis au troisième étage type D dénommé D3 comportant : cent cinquante-neuf /dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

3- le garage double numéro 118 sis au premier sous-sol avec vingt cinq/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

4- le garage double numéro 218 sis au deuxième sous-sol avec vingt cinq/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

ACP VAL DES SEIGNEURS

14) Les comparants ci-dessus sub III 12 sont propriétaires dans l'immeuble pré-décrit aux termes de l'acte d'achat en date du dix-sept juin mil neuf cent nonante-et-un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-et-un juin suivant, volume 8132, numéro 25, des locaux ci-après :

1- l'appartement sis au deuxième étage type C dénommé C2 comportant : deux cent cinquante/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

2- la cave numéro 214 située au deuxième sous-sol.

3- le garage numéro 205 sis au deuxième sous-sol avec quinze/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain et le garage numéro 206 sis au deuxième sous-sol avec quinze/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

15) Les comparants ci-dessus sub III 13 sont propriétaires dans l'immeuble pré-décrit aux termes de l'acte d'achat en date du vingt août mil neuf cent nonante-et-un, des locaux ci-après :

1- l'appartement sis au deuxième étage type G dénommé G2 comportant : deux cent quinze/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

2- la cave numéro 224 située au deuxième sous-sol.

3- le garage double numéro 211 sis au deuxième sous-sol avec vingt-quatre/dix-millièmes dans les parties communes de la construction et du terrain.

Cet exposé préalable étant terminé, les comparants constatent que les caves portant les numéros 114 et 116 qui figurent au plan annexé à l'acte de base ne sont pas mentionnées expressément aux termes de cet acte comme étant créées juridiquement, alors que telle était indiscutablement la volonté de toutes les parties audit acte en attribuant ces caves, le numéro 114 à Monsieur et Madame _____ et le numéro 116 à Monsieur et Madame _____

Les comparants constatent en outre qu'il a été impossible, en raison de la nature défectueuse du sol d'exécuter les second et premier sous-sols tels qu'ils ont été décrits aux plans annexés à l'acte de base prévalant de l'immeuble.

En conséquence, les comparants nous ont requis de déposer au rang de nos minutes en les annexant au présent acte après les avoir signés ne varietur, les nouveaux plans du second sous-sol et du premier sous-sol.

Au vu de ces deux plans, la description détaillée des parties privatives de la propriété des sous-sols s'établit dès lors ainsi qu'il suit, certains locaux privatifs étant déplacés ou supprimés, d'autres créés juridiquement et les quotités dans les parties communes étant adaptées en conséquence sans modification des quotités des locaux privatifs des différents acquéreurs.

Deuxième sous-sol :

Parties privatives :

1- Dix box de garage simple numéroté de 201 à 209 et 217.

2- Onze box de garage double numéroté de 210 à 216 et de 218 à 221, observation étant faite que le garage double 218, propriété des consorts , a été cloisonné de manière à former outre un garage simple, un local débarras et un local à usage de cave numéroté cave 213, le tout formant une seule entité dénommée garage double 218.

3- Vingt-cinq caves numérotées de 202 à 212 et de 214 à 227, observation étant faite que la cave numéro 213 fait partie intégrante du garage double 218 avec lequel elle constitue une seule et même entité par laquelle elle a accès aux dégagements communs.

Premier sous-sol :

Parties privatives :

1- Dix box de garage simple numérotés de 101 à 109 et 117.

2- Dix boîtes de garage double numérotés de 110 à 116 et de 118 à 120, observation étant faite que le garage double 118, propriété des consorts , a été cloisonné de manière à former outre un garage, un local à usage de cave numéroté cave 135, le tout formant une seule entité dénommée garage double 118.

ACP VAL DES SEIGNEURS

3- Trente-quatre caves numérotés de 101 à 134, observation étant faite que la cave numéro 135 fait partie intégrante du garage double 118 avec lequel elle constitue une seule et même entité par laquelle elle a accès aux dégagements communs.

Pour autant que besoin les parties comparantes confirment vouloir créer juridiquement les parties privatives ci-avant décrites et reprises ci-après.

Le titre V de l'acte de base relatif à la répartition des parties communes de la construction et du terrain représentant dix mille/dix-millièmes, est dès lors pour ce qui concerne les seuls sous-sols modifié et remplacé par le tableau ci-après.

Sous-sols :

Garage simple numéro 201 : seize/dix-millièmes	<u>16/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 202 : seize/dix-millièmes	<u>16/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 203 : seize/dix-millièmes	<u>16/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 204 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 205 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 206 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 207 : seize/dix-millièmes	<u>16/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 208 : onze/dix-millièmes	<u>11/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 209 : treize/dix-millièmes	<u>13/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 217 : seize/dix-millièmes	<u>16/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 101 : seize/dix-millièmes	<u>16/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 102 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 103 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 104 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 105 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>

ACP VAL DES SEIGNEURS

Garage simple numéro 106 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 107 : seize/dix-millièmes	<u>16/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 108 : onze/dix-millièmes	<u>11/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 109 : treize/dix-millièmes	<u>13/10.000ièmes</u>
Garage simple numéro 117 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 210 : vingt-six/dix-millièmes	<u>26/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 211 : vingt-quatre/dix-millièmes	<u>24/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 212 : vingt-six/dix-millièmes	<u>26/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 213 : trente-trois/dix-millièmes	<u>33/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 214 : vingt-six/dix-millièmes	<u>26/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 215 : trente-et-un/dix-millièmes	<u>31/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 216 : trente/dix-millièmes	<u>30/10.000ièmes</u>
Garage numéro 218 : vingt-cinq/dix-millièmes (comprenant réserve et cave 213)	<u>25/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 219 : trente-trois/dix-millièmes	<u>33/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 220 : trente-huit/dix-millièmes	<u>38/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 221 : trente/dix-millièmes	<u>30/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 110 : vingt-cinq/dix-millièmes	<u>25/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 111 : vingt-six/dix-millièmes	<u>26/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 112 : vingt-quatre/dix-millièmes	<u>24/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 113 : trente-et-un/dix-millièmes	<u>31/10.000ièmes</u>
Garage double numéro 114 : vingt-trois/dix-millièmes	<u>23/10.000ièmes</u>

ACP VAL DES SEIGNEURS

Garage double numéro 115 : trente-et-un/dix-millièmes **31/10.000ièmes**

Garage double numéro 116 : trente/dix-millièmes **30/10.000ièmes**

Garage double numéro 118 : vingt-cinq/dix-millièmes **25/10.000ièmes**

Garage double numéro 119 : trente-et-un/dix-millièmes **31/10.000ièmes**

Garage double numéro 120 : trente-sept/dix-millièmes **37/10.000ièmes**

Cave :

Cave numéro 220 : vingt/dix-millièmes **20/10.000ièmes**

Cave numéro 223 : douze/dix-millièmes **12/10.000ièmes**

Cave numéro 101 : soixante-huit/dix-millièmes **68/10.000ièmes**

Cave numéro 128 : cinquante-cinq/dix-millièmes **55/10.000ièmes**

Cave numéro 129 : quatre-vingt-sept/dix-millièmes **87/10.000ièmes**

Sous le titre IX, Règlement de copropriété, la section III relative à la répartition des charges communes sub littéra A entretien et répartitions 2) concernant la répartition de certaines charges communes est dès lors modifiée ainsi qu'il suit pour ce qui concerne les seuls sous-sols et remplacé par le tableau ci-après.

Titre IX : Section III : Charges communes :

Sous-sols :

Garage numéro 201 : seize/dix-millièmes **16/10.000ièmes**

Garage numéro 202 : seize/dix-millièmes **16/10.000ièmes**

Garage numéro 203 : seize/dix-millièmes **16/10.000ièmes**

Garage numéro 204 : quinze/dix-millièmes **15/10.000ièmes**

Garage numéro 205 : quinze/dix-millièmes **15/10.000ièmes**

Garage numéro 206 : quinze/dix-millièmes **15/10.000ièmes**

ACP VAL DES SEIGNEURS

Garage numéro 207 : seize/dix-millièmes	<u>16/10.000ièmes</u>
Garage numéro 208 : onze/dix-millièmes	<u>11/10.000ièmes</u>
Garage numéro 209 : treize/dix-millièmes	<u>13/10.000ièmes</u>
Garage numéro 210 : vingt-sept/dix-millièmes	<u>27/10.000ièmes</u>
Garage numéro 211 : vingt-six/dix-millièmes	<u>26/10.000ièmes</u>
Garage numéro 212 : vingt-huit/dix-millièmes	<u>28/10.000ièmes</u>
Garage numéro 213 : trente-quatre/dix-millièmes	<u>34/10.000ièmes</u>
Garage numéro 214 : vingt-six/dix-millièmes	<u>26/10.000ièmes</u>
Garage numéro 215 : trente-et-un/dix-millièmes	<u>31/10.000ièmes</u>
Garage numéro 216 : trente-et-un/dix-millièmes	<u>31/10.000ièmes</u>
Garage numéro 217 : seize/dix-millièmes	<u>16/10.000ièmes</u>
Garage numéro 218 : trente-trois/dix-millièmes	
(Comprenant réserve et cave 213)	<u>33/10.000ièmes</u>
Garage numéro 219 : trente-trois/dix-millièmes	<u>33/10.000ièmes</u>
Garage numéro 220 : trente-neuf/dix-millièmes	<u>39/10.000ièmes</u>
Garage numéro 221 : trente-et-un/dix-millièmes	<u>31/10.000ièmes</u>
Garage numéro 101 : seize/dix-millièmes	<u>16/10.000ièmes</u>
Garage numéro 102 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage numéro 103 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage numéro 104 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage numéro 105 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage numéro 106 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>

ACP VAL DES SEIGNEURS

Garage numéro 107 : seize/dix-millièmes	<u>16/10.000ièmes</u>
Garage numéro 108 : onze/dix-millièmes	<u>11/10.000ièmes</u>
Garage numéro 109 : treize/dix-millièmes	<u>13/10.000ièmes</u>
Garage numéro 110 : vingt-huit/dix-millièmes	<u>28/10.000ièmes</u>
Garage numéro 111 : vingt-huit/dix-millièmes	<u>28/10.000ièmes</u>
Garage numéro 112 : vingt-six/dix-millièmes	<u>26/10.000ièmes</u>
Garage numéro 113 : trente-et-un/dix-millièmes	<u>31/10.000ièmes</u>
Garage numéro 114 : vingt-quatre/dix-millièmes	<u>24/10.000ièmes</u>
Garage numéro 115 : trente-et-un/dix-millièmes	<u>31/10.000ièmes</u>
Garage numéro 116 : trente-et-un/dix-millièmes	<u>31/10.000ièmes</u>
Garage numéro 117 : quinze/dix-millièmes	<u>15/10.000ièmes</u>
Garage numéro 118 : trente-trois/dix-millièmes	<u>33/10.000ièmes</u>
Garage numéro 119 : trente-et-un/dix-millièmes	<u>31/10.000ièmes</u>
Garage numéro 120 : trente-sept/dix-millièmes	<u>37/10.000ièmes</u>

Certificat d'identité :

Maître Robert De Coster notaire soussigné certifie avoir identifié les parties au vu des pièces officielles requises par la loi.

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure et sièges respectifs.

Frais :

Les frais du présent acte sont à charge des comparants sub I.

ACP VAL DES SEIGNEURS

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné a donné lecture de l'article deux cent et trois du Code de l'Enregistrement.

DONT ACTE.

Passé à Schaerbeek, en l'étude.

Et après lecture faite les parties ont signé avec nous, notaire.

(Suivent les signatures.)

Enregistré à Schaerbeek, 4 bureau, six rôles, un renvoi, le premier octobre mil neuf cent nonante-et-un, volume 153, folio 23, case 12, Reçu sept cent cinquante francs (750). Le Receveur (signé) Paula De Waerhert.

Suivent les annexes dûment enregistrés.

Enregistré *cinquante euros* rôle *sans* renvoi(s)
à Bruxelles 6^{ème} bureau le *28* *juin* 2015
vol. *305* fol. *36* case *22*
Reçu *Cinquante Euro*

L'Inspecteur Principal,
 ELS WALLEZE
ATTORNIÉ ASSISTENT