

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES " CLOS DES  
ROSIERS " ayant son siège à Uccle, chaussée d'Alseberg,1324.**

**ACTE DE BASE AVEC CONSTITUTION DE SERVITUDES  
ET DE DROIT D'EMPHYTEOSE - REGLEMENT DE  
COPROPRIETE - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

L'AN DEUX MILLE HUIT

LE ONZE AOÛT

A Bruxelles, avenue Louise, 422.

Devant Nous, Maître Didier **GYSELINCK**, notaire résidant à  
Bruxelles.

**ONT COMPARU :**

1. La société anonyme "**MYOSOTIS UCCLE**", ayant son siège social à Uccle (1180 Bruxelles), Vieille rue du Moulin, 85E, immatriculée au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0450.574.601 et assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 450.574.601.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Edwin Van Laethem à Ixelles, le quatorze juillet mil neuf cent nonante-trois, publié à l'Annexe au Moniteur belge du sept août suivant, sous le numéro 930807-216.

Statuts modifiés pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Van Laethem, prénommé, le 29 janvier 2002, publié à l'annexe du Moniteur belge du 16 avril 2002, sous le numéro 20020416-236.

Ici représentée par Madame Nathalie Louise Anne PINNEWAERT, employée, née à Saint-Josse ten-Noode, le vingt-trois janvier mil neuf cent soixante-sept, domiciliée à Beersel, Laarheidestraat 104 A, en vertu d'une procuration reçue le 17 juillet 2008 par le Notaire Didier Gyselinck, soussigné, dont le brevet restera ci-annexé.

Comparante dont l'identité est bien connue du notaire instrumentant.

Ci-après dénommée "la comparante"

**CHAPITRE UN - EXPOSE PREALABLE**

La comparante déclare qu'elle est propriétaire du bien immeuble ci-après décrit, à savoir :

**SECTION 1. - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE  
IMMOBILIER**

**COMMUNE D'UCCLE – quatrième division**

Un complexe immobilier érigé sur une parcelle de fond avec entrée chaussée d'Alseberg, 1324, où elle présente une façade de

neuf mètres, se composant d'un bloc de cinq maisons et d'un bloc de dix lofts et dix emplacements de parking, cadastré d'après titre et extrait cadastral récent section F, numéro 89 H pour une contenance de trente-trois ares quatre-vingt-deux centiares.

## **SECTION 2. - ORIGINE DE PROPRIETE**

La société anonyme "MYOSOTIS UCCLE", est propriétaire du bien prédécrit par l'avoir acquis de 1) Madame Christine Irène Jeanne HOSTIEZ, épouse de Monsieur Marc Hugues Jean Pierre LEROY, à Uccle, 2) Madame Nadine Jacqueline Janine HOSTIEZ, veuve de Monsieur Gérard GOMAND, à Uccle et 3) Monsieur Gérard Denis HOSTIEZ, époux de Madame Dominique JOSSE, à Uccle et ce aux termes d'un acte reçu par le notaire Edwin Van Laethem à Ixelles et Jean-Pierre Marchant à Uccle, le 27 septembre 2002, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité 049-T-02/10/2002-10420.

Mesdames Christine et Nadine HOSTIEZ et Monsieur Gérard HOSTIEZ en étaient propriétaires pour l'avoir recueilli dans la succession de leurs parents Monsieur Roger Gustave Henri HOSTIEZ et son épouse Madame Janine Nicole Christiane DELYS, décédés respectivement le 16 octobre 1986 et le 17 octobre 2001.

Les époux HOSTIEZ-DELYS en étaient propriétaires pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Alfons Van Eeckhoudt à Uccle, à l'intervention du notaire Jacques Van Wetter à Ixelles, le 11 décembre 1964, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le 5 janvier 1965, volume 5709 numéro 14.

## **SECTION 3. - CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (COBAT)**

En application de l'article 275 du COBAT le Notaire instrumentant a demandé à la Commune d'Uccle par envoi en date du 11 avril 2008, recommandé à la poste le même jour de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de la commune en date du 29 avril 2008 suivant stipule littéralement ce qui suit:

**« Pour le territoire où se situe le bien:**

**a) en ce qui concerne la destination:**

*Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zone mixte et le long d'un espace structurant. Il n'est pas repris dans les limites d'un plan communal d'aménagement ni dans un permis de lotir. Copie de ces prescriptions est jointe en annexe.*

**b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis:**

*Prescription du PRAS, du Règlement Régional de l'Urbanisme, des Règlements Généraux de la Bâtisse de l'Agglomération titre XX et de la Commune, précités.*

**c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:** A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris. Toutefois, la chée d'Alseberg, étant une voirie régionale, consultez également l'AED, Service B1, rue du Progrès, 80, bte 1, 1035 Bruxelles.

**d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :** A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris

**e) autres renseignements:**

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

Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du Collège des Bourgmestres et échevins modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux; (art. 98 du COBAT du 9 avril 2004).

Permis d'urbanisme n°23894 délivré le 13 janvier 1965 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour un bâtiment industriel.

Permis d'urbanisme n° 36436 délivré le 11 janvier 2005 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la démolition, la transformation d'un hall industriel et 5 maisons.

Le bien n'est pas classé comme monument ou site, ni en voie de classement.

... ».

La comparante déclare pour le surplus que le bien n'a pas fait l'objet d'un autre permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT.

Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

#### **SECTION 4. - GESTION DES SOLS POLLUES**

La comparante déclare qu'il résulte d'une lettre de l'Institut Bruxellois de la Gestion de l'Environnement en date 6 mai 2008, portant le numéro 374429, et dont les parties en ont reçu copie antérieurement à ce jour, qu'une activité à risque reprise dans la liste des activités à risque, fixées dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 décembre 2004 fixant la liste des activités à risque, s'est exercée sur le bien, et plus précisément que le site est repris au projet d'inventaire (motif d'inscription : transformateur, dépôts de liquides inflammables).

En application de l'article 10 de l'Ordonnance relative à la gestion des sols pollués, une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée avant l'aliénation des biens et ceci conformément aux dispositions de l'ordonnance précitée. Cette reconnaissance de l'état du sol a été réalisée par le bureau d'étude Diepsonderingen Verbeke (références 08f451derf) et transmise à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement le 8 juillet 2008.

L'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement a communiqué son avis favorable sur ladite reconnaissance le 24 juillet suivant et a confirmé que la reconnaissance de l'état du sol ne révèle aucune pollution justifiant une intervention et que par conséquent, aucune étude de risque ne doit être effectuée.

### **SECTION 5. - PROJET DE LA COMPARANTE**

La comparante a édifié et/ou transformé sur la parcelle de terrain ci-avant décrite un complexe immobilier à éléments privatifs multiples, qui sera connu sous la dénomination de "CLOS DES ROSIERS".

### **SECTION 6. - PLANS - PERMIS D'URBANISME**

La comparante déclare :

1/ Que les plans du complexe immobilier ont été dressés par société civile d'architectes professionnelle sous forme de société privée à responsabilité limitée à Uccle (1180 Bruxelles), Vieille rue du Moulin, 85 B lesquels plans ont été soumis à l'approbation des services publics compétents.

2/ Que le permis d'urbanisme a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle en date du 11 janvier 2005 sous la référence 36436.

Une copie dudit permis d'urbanisme restera ci-annexée après avoir été signé "ne varietur" par la comparante et Nous, Notaire.

### **CHAPITRE DEUX - STATUT IMMOBILIER**

Ceci exposé, la comparante Nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer le bien prédécrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code civil.

La comparante déclare opérer la division de la parcelle prédécrite en biens privatifs distincts comportant chacun une partie en propriété privative et exclusive à laquelle est joint de manière inséparable un nombre de quotités dans le terrain et les parties communes.

Cette déclaration de volonté actée au présent acte crée dès ce moment des biens privatifs distincts susceptibles d'être chacun l'objet de toutes mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous contrats.

Chacun des lots privatifs comporte :

- a) une partie en propriété privative et exclusive;
- b) un certain nombre de quotités dans les parties communes, dont le terrain, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée. La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable. La création de ces biens privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes générales ou spéciales attachées aux biens prédécrits sont divisées en mille/ millièmes (1.000/1.000ièmes); elles sont en copropriété et indivision forcée.

### **SECTION 1. - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES**

Il résulte de deux plans qui resteront ci-annexés que le complexe "CLOS DES ROSIERS" se compose de:

#### **A/ LOTS PRIVATIFS**

##### **1° Cinq maisons privatives, savoir :**

##### **1. la maison numéro "M1", comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : la maison numéro "M1" avec son garage incorporé, décrite sous teinte bleue foncée et sous le numéro "M1".

b) en jouissance privative et exclusive : le jardin y affecté et dénommé M1

##### **c) en copropriété et indivision forcée :**

- soixante-six/millièmes (66/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.
- cent cinquante/millièmes (150/1.000ièmes) des parties communes spéciales A
- soixante-deux/millièmes (62/1.000ièmes) des parties communes spéciales C

##### **2. la maison numéro "M2", comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : la maison numéro "M2" avec son garage incorporé, décrite sous teinte jaune et sous le numéro "M2".

b) en jouissance privative et exclusive : le jardin y affecté et dénommé M2

##### **c) en copropriété et indivision forcée :**

- soixante-six/millièmes (66/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.
- cent cinquante/millièmes (150/1.000ièmes) des parties communes spéciales A
- soixante-deux/millièmes (62/1.000ièmes) des parties communes spéciales C

##### **3. la maison numéro "M3", comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : la maison numéro "M3" avec son garage incorporé, décrite sous teinte verte et sous le numéro "M3".

b) en jouissance privative et exclusive : le jardin y affecté et dénommé M3

c) en copropriété et indivision forcée :

- soixante-six/millièmes (66/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.

- cent cinquante/millièmes (150/1.000ièmes) des parties communes spéciales A

- soixante-deux/millièmes (62/1.000ièmes) des parties communes spéciales C

**4. la maison numéro "M4", comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : la maison numéro "M4" avec son garage incorporé, décrite sous teinte bleue claire et sous le numéro "M4".

b) en jouissance privative et exclusive : le jardin y affecté et dénommé M4

c) en copropriété et indivision forcée :

- soixante-six/millièmes (66/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.

- cent cinquante/millièmes (150/1.000ièmes) des parties communes spéciales A

- soixante-deux/millièmes (62/1.000ièmes) des parties communes spéciales C

**5. la maison numéro "M5", comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : **la maison numéro "M5"** avec son garage incorporé, décrite sous teinte rouge et sous le numéro "M5".

b) en jouissance privative et exclusive : le jardin y affecté et dénommé M5

c) en copropriété et indivision forcée :

- soixante-six/millièmes (66/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.

- cent cinquante/millièmes (150/1.000ièmes) des parties communes spéciales A

- soixante-deux/millièmes (62/1.000ièmes) des parties communes spéciales C.

**2° Dix lofts privatifs, savoir :**

**1. le loft numéro "L1", comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : le loft numéro "L1" décrit au plan ci-annexé sous teinte bleue foncée et sous le numéro "L1".

b) en jouissance privative et exclusive : le jardin y affecté et dénommé L1

c) en copropriété et indivision forcée :

- cinquante et un /millièmes (51/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.
- cent/millièmes (100/1.000ièmes) des parties communes spéciales B.

**2. le loft numéro "L2", comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : le loft numéro "L2" décrit au plan ci-annexé sous teinte verte foncée et sous le numéro "L2".

b) en jouissance privative et exclusive : le jardin y affecté et dénommé L2

c) en copropriété et indivision forcée :

- cinquante et un /millièmes (51/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.
- cent/millièmes (100/1.000ièmes) des parties communes spéciales B.

**3. le loft numéro "L3", comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : le loft numéro "L3" décrit au plan ci-annexé sous teinte jaune et sous le numéro "L3".

b) en jouissance privative et exclusive : le jardin y affecté et dénommé L3

c) en copropriété et indivision forcée :

- cinquante et un /millièmes (51/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.
- cent/millièmes (100/1.000ièmes) des parties communes spéciales B.

**4. le loft numéro "L4", comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : le loft numéro "L4" décrit au plan ci-annexé sous teinte rouge et sous le numéro "L4".

b) en jouissance privative et exclusive : le jardin y affecté et dénommé L4

c) en copropriété et indivision forcée :

- cinquante et un /millièmes (51/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.
- cent/millièmes (100/1.000ièmes) des parties communes spéciales B.

**5. le loft numéro "L5", comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : le loft numéro "L5" décrit au plan ci-annexé sous teinte bleue claire et sous le numéro "L5".

b) en jouissance privative et exclusive : le jardin y affecté et dénommé L5

c) en copropriété et indivision forcée :

- cinquante et un /millièmes (51/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.

- cent/millièmes (100/1.000ièmes) des parties communes spéciales B.

**6. le loft numéro "L6", comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : le loft numéro "L6" décrit au plan ci-annexé sous teinte orange et sous le numéro "L6".

b) en jouissance privative et exclusive : le jardin y affecté et dénommé L6

c) en copropriété et indivision forcée :

- cinquante et un /millièmes (51/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.

- cent/millièmes (100/1.000ièmes) des parties communes spéciales B.

**7. le loft numéro "L7", comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : le loft numéro "L7" décrit au plan ci-annexé sous teinte verte claire et sous le numéro "L7".

b) en jouissance privative et exclusive : le jardin y affecté et dénommé L7

c) en copropriété et indivision forcée :

- cinquante et un /millièmes (51/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.

- cent/millièmes (100/1.000ièmes) des parties communes spéciales B.

**8. le loft numéro "L8", comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : le loft numéro "L8" décrit au plan ci-annexé sous teinte brune et sous le numéro "L8".

b) en jouissance privative et exclusive : le jardin y affecté et dénommé L8

c) en copropriété et indivision forcée :

- cinquante et un /millièmes (51/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.

- cent/millièmes (100/1.000ièmes) des parties communes spéciales B.

**9. le loft numéro "L9", comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : le loft numéro "L9" décrit au plan ci-annexé sous teinte bleue claire et sous le numéro "L9".

b) en jouissance privative et exclusive : le jardin y affecté et dénommé L9

c) en copropriété et indivision forcée :

- cinquante et un /millièmes (51/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.

- cent/millièmes (100/1.000ièmes) des parties communes spéciales B.

**10. le loft numéro "L10", comprenant :**



a) en propriété privative et exclusive : le loft numéro "L10" décrit au plan ci-annexé sous teinte jaune et sous le numéro "L10".

b) en jouissance privative et exclusive : le jardin y affecté et dénommé L10

c) en copropriété et indivision forcée :

- cinquante et un /millièmes (51/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.

- cent/millièmes (100/1.000ièmes) des parties communes spéciales B.

### **3° Dix emplacements de parking, savoir :**

#### **1. l'emplacement numéro "L1", comprenant**

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement numéro "L1" décrit au plan ci-annexé sous teinte rose et sous le numéro "L1".

b) en copropriété et indivision forcée :

- seize/millièmes (16/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.

- vingt-cinq/millièmes (25/1.000ièmes) des parties communes spéciales A

- soixante-deux/millièmes (62/1.000ièmes) des parties communes spéciales C

#### **2. l'emplacement numéro "L2", comprenant**

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement numéro "L2" décrit au plan ci-annexé sous teinte orange et sous le numéro "L2".

b) en copropriété et indivision forcée :

- seize/millièmes (16/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.

- vingt-cinq/millièmes (25/1.000ièmes) des parties communes spéciales A

- soixante-deux/millièmes (62/1.000ièmes) des parties communes spéciales C

#### **3. l'emplacement numéro "L3", comprenant**

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement numéro "L3" décrit au plan ci-annexé sous teinte bleue et sous le numéro "L3".

b) en copropriété et indivision forcée :

- seize/millièmes (16/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.

- vingt-cinq/millièmes (25/1.000ièmes) des parties communes spéciales A

- soixante-deux/millièmes (62/1.000ièmes) des parties communes spéciales C

#### **4. l'emplacement numéro "L4", comprenant**

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement numéro "L4" décrit au plan ci-annexé sous teinte orange et sous le numéro "L4".

b) en copropriété et indivision forcée :

- seize/millièmes (16/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.

- vingt-cinq/millièmes (25/1.000ièmes) des parties communes spéciales A

- soixante-deux/millièmes (62/1.000ièmes) des parties communes spéciales C

**5. l'emplacement numéro "L5", comprenant**

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement numéro "L5" décrit au plan ci-annexé sous teinte jaune et sous le numéro "L5".

b) en copropriété et indivision forcée :

- seize/millièmes (16/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.

- vingt-cinq/millièmes (25/1.000ièmes) des parties communes spéciales A

- soixante-deux/millièmes (62/1.000ièmes) des parties communes spéciales C

**6. l'emplacement numéro "L6", comprenant**

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement numéro "L6" décrit au plan ci-annexé sous teinte rose et sous le numéro "L6".

b) en copropriété et indivision forcée :

- seize/millièmes (16/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.

- vingt-cinq/millièmes (25/1.000ièmes) des parties communes spéciales A

- soixante-deux/millièmes (62/1.000ièmes) des parties communes spéciales C

**7. l'emplacement numéro "L7", comprenant**

a) en propriété privative et exclusive : **l'emplacement numéro "L7"** décrit au plan ci-annexé sous teinte bleue et sous le numéro "L7".

b) en copropriété et indivision forcée :

- seize/millièmes (16/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.

- vingt-cinq/millièmes (25/1.000ièmes) des parties communes spéciales A

- soixante-deux/millièmes (62/1.000ièmes) des parties communes spéciales C

**8. l'emplacement numéro "L8", comprenant**

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement numéro "L8" décrit au plan ci-annexé sous teinte orange et sous le numéro "L8".

b) en copropriété et indivision forcée :

- seize/millièmes (16/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.

- vingt-cinq/millièmes (25/1.000ièmes) des parties communes spéciales A

- soixante-deux/millièmes (62/1.000ièmes) des parties communes spéciales C

**9. l'emplacement numéro "L9", comprenant**

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement numéro "L9" décrit au plan ci-annexé sous teinte jaune et sous le numéro "L9".

b) en copropriété et indivision forcée :

- seize/millièmes (16/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.

- vingt-cinq/millièmes (25/1.000ièmes) des parties communes spéciales A

- soixante-deux/millièmes (62/1.000ièmes) des parties communes spéciales C

**10. l'emplacement numéro "L10", comprenant**

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement numéro "L10" décrit au plan ci-annexé sous teinte bleue et sous le numéro "L10".

b) en copropriété et indivision forcée :

- seize/millièmes (16/1.000ièmes) des parties communes générales, dont le terrain.

- vingt-cinq/millièmes (25/1.000ièmes) des parties communes spéciales A

- soixante-deux/millièmes (62/1.000ièmes) des parties communes spéciales C

## **B/ PARTIES COMMUNES A L'ENSEMBLE DU COMPLEXE IMMOBILIER**

Les parties communes à l'ensemble du complexe immobilier, dénommées « parties communes générales », se composent de :

- Le terrain entier avec plantations, clôtures, chemins piétonniers, bancs, plantations, à l'exception des plantations et clôtures des jardins dont la jouissance privative a été attribuée à une maison ou à un loft.

- Les escaliers extérieurs, chemins carrossables et piétonniers situés dans le complexe.

- L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant les espaces extérieurs

communs, les voies carrossables, chemins d'entrées et les locaux destinés aux compteurs et poubelles.

- L'installation de sonneries à la grille et portillon d'entrée avec son dispositif de fermeture électrique et son vidéo-parlophone.

- Le réseau d'égouts, sterfputs, chambres de visites ou de décantations, fosses septiques et stations d'épuration éventuelles, utilisés par tous les copropriétaires.

- Les raccordements généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot desservi.

- La toiture vitrée du passage entre le bloc des maisons et le bloc des lofts ainsi que les gouttières et descentes d'eau pluviale.

- L'aire de jeux.

#### **C/ PARTIES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES MAISONS ET EMPLACEMENTS DE PARKING, DITES « PARTIES COMMUNES SPECIALES A »**

- L'ensemble des toitures, gouttières et descentes d'eau pluviale.

- L'aire de descente vers les emplacements de parking, l'aire de manœuvre et l'aire des emplacements de parking ainsi que leurs revêtements.

#### **D/ PARTIES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES LOFTS, DITES « PARTIES COMMUNES SPECIALES B »**

- La toiture vitrée ainsi que les gouttières et descentes d'eau pluviale, à l'exception de la partie comprise dans les parties communes des maisons. Les fenêtres de toiture sont cependant privatives si elles desservent des parties privatives

- Les terrasses à usage privatif, les garde-corps ou balustrades, l'étanchéité, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes à l'exception de leur revêtement qui est partie privative.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

- Les conduits de cheminée sont en principe des éléments communs.

Le caractère privatif est donné aux conduits se trouvant à l'intérieur du lot qu'ils desservent exclusivement.

- Les escaliers et leurs accessoires.

- L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant les halls et espaces communs et leurs réduits, les escaliers, les dégagements du rez-de-chaussée et le niveau emplacements de parking, les locaux destinés aux compteurs.

- La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les éléments d'éclairage, les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, à l'exception des terrasses privatives rattachées à un lot privatif.

Par contre, les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis et les vitres sont des éléments privatifs. Cependant, les travaux de peinture ou de remplacement de ceux-ci ne pourront être effectués qu'en conformité avec l'harmonie générale de l'immeuble.

- Gros murs : on appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier.

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux fonds qu'il sépare.

Le mur séparant un lot de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

Les murs entourant le complexe immobilier, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, portillons, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle, ainsi que les grille et portillon électriques de fermeture à front de rue.

- Les revêtements et enduits des murs communs sont considérés comme parties communes à l'extérieur ; à l'intérieur des locaux privatifs, ils sont privatifs.

Il est expressément interdit de modifier le type de revêtement et de teinte sur lesdits murs de terrasses et espaces privatifs, dans l'intérêt de l'harmonie de l'immeuble.

- Le gros œuvre des sols et plafonds.

- Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

- Les portes et leurs accessoires donnant accès aux lots, sont privatives.

Il y aura lieu cependant de respecter l'harmonie de l'immeuble en cas de remplacement de ces portes d'entrée ou de leurs accessoires.

**E/ PARTIES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES  
MAISONS, EMPLACEMENTS DE PARKING , MAISON à  
RUE ET GARAGE, DITES « PARTIES COMMUNES  
SPECIALES C »**

La grille et le portillon d'entrée à rue, ainsi que le chemin carrossable menant à la porte fermant le niveau des emplacements de parking.

**SECTION 2. - REPARTITION DES QUOTITES DANS LES  
PARTIES COMMUNES « GENERALES », « SPECIALES A »  
« SPECIALES B » et « SPECIALES C »**

Les parties communes sont attribuées en copropriété et indivision forcée comme suit :

<b><u>Lots</u></b>	<b><u>Générales</u></b>	<b><u>Spéciales A</u></b>	<b><u>Spéciales B</u></b>	<b><u>Spéciales C</u></b>
M 1	66	150		62
M 2	66	150		62
M 3	66	150		62
M 4	66	150		62
M 5	66	150		62
L 1	51		100	
L 2	51		100	
L 3	51		100	
L 4	51		100	
L 5	51		100	
L 6	51		100	
L 7	51		100	
L 8	51		100	
L 9	51		100	
L 10	51		100	
E 1	16	25		62
E 2	16	25		62
E 3	16	25		62
E 4	16	25		62
E 5	16	25		62
E 6	16	25		62
E 7	16	25		62
E 8	16	25		62
E 9	16	25		62
E 10	16	25		62
Maison rue				35
Garage				35
<b>Total :</b>	1.000	1.000	1.000	1.000

**CHAPITRE TROIS - SERVITUDES**

**A) SERVITUDES DECOULANT DE LA DESTINATION DU  
PERE DE FAMILLE**

La division de l'ensemble peut entraîner l'existence d'un état de choses envers les divers fonds privatifs qui eût constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la mutation d'une partie privative; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil. Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduares, dégoûts, d'aéras etcetera;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, télévision ou télédistribution, chauffage, cheminées etcetera);
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties communes qui révéleront les plans du complexe immobilier ou l'usage des lieux.

Les propriétaires des parties privatives devront faciliter l'accès à leurs lots privatifs pour tous les travaux à effectuer à des parties communes.

#### **B) CONSTITUTION DE SERVITUDES**

La comparante déclare constituer les servitudes suivantes :

1) Une servitude perpétuelle et gratuite de passage sur les parties communes au profit et à charge de chaque personne, titulaire d'un droit réel ou personnel sur le complexe immobilier en copropriété, et/ou tout titulaire d'une autorisation d'occupation.

L'aménagement, l'entretien, la réparation et la réfection se feront à frais communs, proportionnellement aux millièmes dans les parties communes. Il en sera de même pour tous les frais d'entretien ou de réparation aux communautés dégoûts et de canalisations de tout genre.

2) Au profit et à charge de chacun des lots privatifs dont le complexe immobilier est constitué, une servitude perpétuelle et gratuite de passage de canalisation, d'égouts et de passage en sous-sol devant permettre la pose en sous-sol de tous conduits, câbles téléphoniques, d'électricité, gaz, télédistribution, câbles de sociétés concessionnaires, escaliers extérieurs et caetera, nécessaires à l'exécution et au parachèvement des lots privatifs et des parties communes.

Chaque propriétaire devra souffrir les travaux de branchement, d'entretien, de réparations nécessaires à ces conduites. S'il s'agit d'une conduite commune, il devra participer auxdits frais, proportionnellement aux quotités dans les parties communes.

3) Une servitude perpétuelle de passage au profit de la maison avec terrain sise à Uccle, chaussée d'Alseberg, 1322, afin de

permettre à ses occupants d'avoir accès au garage situé à l'arrière de la dite maison et s'étendant sur le passage carrossable depuis la rue et via la grille et le portillon d'entrée jusqu'aux points A et B au plan ci-annexé.

Et ce moyennant intervention dans les frais des parties communes spéciales C à concurrence de 35/1.000èmes en contrepartie de quoi 35/1.000èmes de ces parties communes spéciales C seront attribués en copropriété et indivision forcée au fonds dominant.

Chaque copropriétaire, agissant tant à titre personnel que pour ses successeurs et ayants-droit, sera tenu, dans son acte d'achat, de mandater irrévocablement la comparante ou ses ayants-droit afin de signer avec le ou les propriétaires du fonds dominant l'acte confirmant la présente constitution de servitude.

4) Une servitude perpétuelle de passage au profit de la maison qui sera érigée suite à la concession du bail emphytéotique dont question ci-après au Chapitre Quatre.

5) Chaque copropriétaire, agissant tant à titre personnel que pour ses successeurs et ayants-droit, sera tenu en outre, dans son acte d'achat, de mandater irrévocablement la comparante ou ses ayants-droit afin de, éventuellement :

a) conférer une servitude perpétuelle de passage au profit de tout ou partie de la propriété sise chaussée d'Alseberg, 1326, et s'étendant sur le passage carrossable depuis la rue et via la grille et le portillon d'entrée jusqu'au points C et D au plan ci-annexé, ainsi qu'une servitude d'égouts permettant le raccord de cette propriété au réseau d'égouts et ses dépendances du complexe immobilier présentement créé, et ce moyennant :

- intervention dans les frais des parties communes spéciales C à concurrence de 62/1.062èmes en contrepartie de quoi 62/1.062èmes de ces parties communes spéciales C seront attribués en copropriété et indivision forcée au fonds dominant ;

- intervention dans les frais d'entretien et de réparation du réseau d'égouts et ses dépendances à concurrence 66/1.066èmes

b) modifier en conséquence l'acte de base afin de faire passer les quotités des parties communes spéciales C de 1.000 à 1.062.

#### **CHAPITRE QUATRE– DROIT D'EMPHYTEOSE**

Il est conféré par les présentes aux conditions ci-après reprises, un droit d'emphytéose sur la parcelle reprise en teinte verte au plan ci-annexé et d'une superficie de 40,5 mètres carrés au profit de :

Monsieur **VAN EETVELDE Nicolas** Guy François, né à Etterbeek, le vingt et un juillet mil neuf cent septante-cinq, numéro national : 75072108140, domicilié à Uccle (1180 BRUXELLES), Vieille rue du Moulin, 293, époux de Madame Sonia Van Linthoudt avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation des biens



aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Edwin Van Laethem, à Ixelles, le 11 mai 2005, régime non modifié, ainsi que déclaré, et au profit de ses ayants-droit généralement quelconque, ici représenté par Madame Aurélie Irène Henriette Marie Ghislain HAINE, candidat-notaire, née à La Louvière, le dix mars mil neuf cent septante-sept, domiciliée à Seneffe, rue de Scrawelle, 48 en vertu d'une procuration reçue par le Notaire Gyselinck, soussigné, en date du 17 juillet 2008, dont le brevet restera ci-annexé, ci-après dénommé « l'Emphytéote ».

Conditions du droit d'emphytéose.

***DUREE.***

Le droit réel d'emphytéose est conféré pour une durée de **nonante-neuf années consécutives** à compter de ce jour, sans possibilité de tacite reconduction. Il est interdit pour chacune des deux parties de mettre fin au contrat d'emphytéose avant cette date.

Le droit d'emphytéose ne prend pas fin en cas de liquidation, dissolution, fusion ou autre mode d'extinction de l'Emphytéote.

La durée du contrat d'emphytéose et l'interdiction d'y mettre fin avant son terme normal constituent des éléments essentiels du présent contrat.

***RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION -  
AUTORISATION DE CONSTRUIRE.***

Le Propriétaire renonce au droit d'accession et autorise l'Emphytéote à ériger une maison sur la parcelle objet du présent droit d'emphytéose, cette construction se faisant à partir du premier étage en surplomb du passage couvert donnant accès au complexe immobilier.

***CONSTITUTION DE SERVITUDE.***

Les parties décident de constituer une servitude perpétuelle de passage au profit de la maison qui sera érigée comme dit ci-avant à l'entrée du complexe immobilier (Uccle, chaussée d'Alsemberg, 1324B), afin de permettre à ses occupants d'avoir un accès piétonnier à leur porte d'entrée et s'étendant sur le passage carrossable depuis la rue et via la grille et le portillon d'entrée jusqu'à ladite porte d'entrée.

Et ce moyennant intervention dans les frais des parties communes spéciales C à concurrence de 35/1.000èmes en contrepartie de quoi 35/1.000èmes de ces parties communes spéciales C sont attribués en copropriété et indivision forcée au fonds dominant.

***TRANSFERT.***

**Occupation - jouissance**

Le bien est libre d'occupation.

L'Emphytéote aura la jouissance du bien à compter de ce jour.

**Impôts**

L'Emphytéote paiera et supportera toutes les contributions et impositions, taxes et redevances généralement quelconques relatives au bien ou à la construction qu'il se propose d'y ériger à compter de son entrée en jouissance.

### ***DROIT DES TIERS.***

#### **Liberté du Bien**

Le Bien est loué pour quitte et libre de toutes dettes, charges et inscriptions hypothécaires généralement quelconques.

Le Propriétaire déclare que le Bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat, à l'exception de ce qui est éventuellement mentionné ci-après.

#### **Mitoyennetés.**

Le Propriétaire déclare qu'à sa connaissance, le Bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôture formant limite du Bien.

#### **Contenance.**

La contenance énoncée dans la description n'est pas garantie, la différence en plus ou en moins, s'il y en a, et fût-elle même supérieure à un vingtième, fera profit ou perte pour l'Emphytéote, sans aucune bonification ni indemnité.

### ***REDEVANCES - CANON EMPHYTEOTIQUE.***

Le droit réel d'emphytéose est consenti et accepté moyennant le paiement par l'Emphytéote à l'Association des Copropriétaires :

**1/ d'une redevance emphytéotique unique de mille euros (1.000 EUR)** qui sera payée à l'Association des Copropriétaires au plus tard le trente et un décembre deux mille huit par versement sur le compte indiqué par l'Association des Copropriétaires.

**2/ d'une redevance annuelle récoognitive de dix euros (€ 10,00 EUR).**

L'Emphytéote s'engage à payer la redevance annuelle récoognitive dont question à l'alinéa ci-dessus, le trente et un décembre de chaque année et pour la première fois le trente et un décembre deux mille neuf. Si cette date est un jour férié à Bruxelles, cette redevance sera payée le premier jour ouvrable suivant.

Le montant de cette redevance emphytéotique récoognitive n'est pas sujet à variation.

Le paiement de la redevance emphytéotique récoognitive interviendra sans frais de quelque sorte que ce soit à charge de l'Association des Copropriétaires, au compte bancaire à indiquer par écrit par elle au plus tard un mois avant l'échéance.

L'obligation de payer la redevance emphytéotique récoognitive est irrévocable, inconditionnelle et abstraite et n'est susceptible d'aucune compensation.

Elle n'est aucunement liée ni à la jouissance du Bien, ni à l'état ou à la valeur du Bien, ni à la durée effective du contrat

d'emphytéose et l'obligation de paiement ne sera affectée par aucun événement de quelque nature que ce soit, en ce compris la force majeure ou la destruction totale ou partielle du bien.

L'Emphytéote ne sera jamais autorisé à retarder ou limiter le paiement de la redevance emphytéotique récongnitive ou de la payer par compensation.

Le Propriétaire et l'Emphytéote renoncent à leur droit de poursuivre la résolution du contrat d'emphytéose objet du présent Acte.

### ***OBLIGATIONS DE L'EMPHYTEOTE.***

L'Emphytéote est, à compter de ce jour, seul responsable du paiement de tous les frais généralement quelconques relatifs au Bien que l'Emphytéote compte ériger sur la parcelle.

L'Emphytéote est, à compter de ce jour, seul responsable de tous les travaux généralement quelconques d'entretien, d'assainissement, de réparation, de rénovation et de remplacement du Bien (en ce compris les gros travaux), qu'elle qu'en soit la cause ou la nature (en ce compris les cas de force majeure ou le fait du Prince ou les travaux à effectuer au Bien afin de le rendre conforme aux lois et règlements applicables de quelque nature que ce soit, ou nécessités par des événements extérieurs), à l'exclusion des travaux de mise en conformité rendus nécessaires par une cause antérieure à l'entrée en jouissance.

Dans la mesure où de tels frais seraient légalement mis à charge de l'Association des Copropriétaires et même en vertu de dispositions légales futures, ils seront supportées exclusivement par l'Emphytéote, qui tiendra l'Association des Copropriétaires indemne de toutes les réclamations qui lui seraient faites à cet égard et l'indemniserà pour tout paiement qu'elle serait tenu d'effectuer à cet égard.

### ***RESPONSABILITE DE L'EMPHYTEOTE.***

L'Emphytéote assume à compter de ce jour, l'ensemble des risques liés au Bien, qu'il s'agisse de sa détérioration, sa perte ou de sa destruction, totale ou partielle, le tout quelle qu'en soit la cause, même s'il s'agit d'un cas de force majeure ou d'un fait du Prince, à l'exclusion des risques liés à une cause antérieure à l'entrée en jouissance.

L'Emphytéote est également, à compter de ce jour, seul responsable du Bien et tiendra l'Association des Copropriétaires indemne de tous recours intenté par une tierce partie sur base des articles 544, 1384 et/ou 1386 du Code civil ou sur toute autre base, cette responsabilité de l'Emphytéote étant exclue pour toute cause antérieure à l'entrée en jouissance.

En cas de destruction totale ou partielle du Bien, l'Emphytéote reconstruira ou réparera celui-ci dans un délai raisonnable. En cas de

reconstruction totale ou partielle, les souhaits raisonnables de l'Association des Copropriétaires devront être pris en compte par l'Emphytéote.

**ASSURANCE.**

L'Emphytéote assurera le Bien.

Les frais de cette couverture d'assurance seront à la charge exclusive de l'Emphytéote.

L'Emphytéote s'engage à maintenir le Bien assuré contre tous les risques et à utiliser le produit de ces polices d'assurance pour reconstruire ou réparer le Bien dans un délai raisonnable.

Toute somme payée par les assureurs en vertu d'une assurance contractée par l'Emphytéote reviendra exclusivement à ce dernier.

Les parties au présent acte renoncent mutuellement à tout droit de recours qu'elles pourraient être autorisées à faire valoir contre l'autre du chef de tout dommage qu'elles pourraient avoir à subir du chef de la survenance d'un sinistre, tel qu'incendie, dégâts des eaux ou des accidents. De même, elles s'engagent à obtenir un tel abandon de recours de la part de leurs locataires, sous-locataires ou occupants, sauf dans le cas où une action serait intentée contre l'auteur d'une faute lourde ou intentionnelle.

**CESSION DU DROIT REEL D'EMPHYTEOSE PAR L'EMPHYTEOTE.**

Pendant toute la durée du contrat, l'Emphytéote a le droit de céder son droit d'emphytéose pour autant que l'acquéreur du droit d'emphytéose s'engage à assumer l'ensemble des obligations souscrites par l'Emphytéote aux termes du présent acte.

L'Emphytéote ne peut conférer aucun droit ou intérêt quel qu'en soit la nature à propos du droit réel d'emphytéose ou du Bien qui resterait effectif après l'expiration du terme du droit réel d'emphytéose.

S'il le cède, il fera connaître au propriétaire, étant l'Association des Copropriétaires « Clos des Rosiers », le nom et l'adresse du cessionnaire, par lettre recommandée postée au minimum vingt jours avant la date prévue pour l'acte de cession.

A partir de l'acte authentique de cession, accompli dans les conditions prévues ci-dessus, l'emphytéote sera dégagé à l'égard du propriétaire, de toutes les obligations découlant du contrat cédé et postérieures à la cession.

Au cas où l'emphytéote voudrait céder son droit, le propriétaire s'engage, si l'emphytéote le lui demande, à mettre fin au présent contrat par anticipation et de commun accord et à accorder au tiers désigné par l'emphytéote, un nouveau droit d'emphytéose sur le même bien et aux mêmes conditions, sous réserve de ce qui est dit ci-après.

Le propriétaire ne pourra refuser de faire droit à cette demande que s'il justifie de son intention de disposer lui-même du bien pour ses propres besoins.

Ce refus entraînera pour lui l'obligation à l'expiration du contrat de payer à l'emphytéote la valeur vénale à dire d'experts des constructions, plantations et aménagements régulièrement effectués par ce dernier.

En outre, à condition de notifier sa volonté au propriétaire dans les trois mois du refus de celui-ci, l'emphytéote pourra exiger qu'il soit mis fin, par anticipation, au contrat et que le propriétaire l'indemnise de la manière prévue au paragraphe ci-dessus.

Les donataires, successeurs et légataires de l'emphytéote disposent pendant deux ans, à partir du moment où ils sont devenus emphytéotes, de la faculté de demander, à leur profit, le bénéfice de la disposition de l'article 3.3.2.

Les frais relatifs aux résiliations anticipées prévues ci-dessus, seront à charge de l'emphytéote.

#### ***PERMIS ET AUTORISATIONS***

Le permis d'urbanisme concernant le Bien ou la construction à y ériger est déjà délivré. Tous permis d'urbanismes ou autres autorisations ultérieurs devront être obtenus par l'Emphytéote exclusivement.

#### ***FRAIS ET TAXES.***

L'ensemble des frais, taxes, impositions, honoraires, droits, droits complémentaires, intérêts, amendes ou autres frais se rapportant au présent acte ou à sa signature, son exécution, son authentification, son enregistrement ou sa transcription, qu'ils soient perçus lors de l'enregistrement du présent acte, ou lors de sa transcription, ou encore ultérieurement, seront supportés exclusivement par l'Emphytéote.

#### ***DECLARATIONS EN MATIERE FISCALE.***

Les parties déclarent, uniquement pour la perception des droits d'enregistrement, que la base taxable est constituée du montant cumulé de la redevance unique de mille euros (1.000 EUR) et des redevances emphytéotiques recognitives annuelles à échoir estimées ensemble à la somme de mille neuf cent nonante euros (1.990 EUR), le tout majoré des charges estimées à cinq pour cent desdits montants, soit un montant total de deux mille quatre-vingt-neuf euros et cinquante cents (2.089,50 EUR)

#### **CHAPITRE CINQ - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des

copropriétaires dans les dépenses communes, la comparante a établi un règlement de copropriété repris ci-après.

Ce règlement comporte :

1) Le statut de l'immeuble qui régit la division de la propriété, l'entretien, la réparation et la réfection de tout ou partie du complexe immobilier. Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler seront imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs, et ne seront susceptibles de modifications que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires. Ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription au bureau des hypothèques compétent.

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

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de complexe. Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

### **SECTION 1. DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.**

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son lot privatif à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité du complexe immobilier. Toutefois il est rappelé que la quote-part dans le complexe immobilier indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.

Chaque copropriétaire contribuera pour sa part de quotités aux frais d'entretien, de réparation et de réfection,

### **SECTION 2. LES CRITERES ET LE MODE DE CALCUL DE LA REPARTITION DES CHARGES**

Les frais d'entretien, de réparation et de réfection sont répartis en fonction des millièmes dans les diverses parties communes.

### **SECTION 3. REGLES RELATIVES AU MODE DE CONVOCATION, AU FONCTIONNEMENT ET AUX POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.**

#### **A/ ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE**

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans le lieu choisi par le syndic et dans le courant du mois de février, aux jour et heure indiqués par lui.

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

En cas de défaillance du syndic, l'assemblée générale statutaire peut être convoquée à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

#### B/ ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

En dehors de l'assemblée générale statutaire, des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées à tout moment à la diligence du syndic, aussi souvent qu'il est nécessaire ou lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

En cas de défaillance du syndic, l'assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

#### C/ CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES

Les convocations sont faites quinze jours au moins et trente jours au plus à l'avance, par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire, et contresignée pour réception par lui.

#### D/ ORDRE DU .TOUR DES ASSEMBLEES

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

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

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

#### E/ REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

Chaque propriétaire d'un lot privatif fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

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

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera. Les procurations seront annexées au procès-verbal de l'assemblée générale. 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.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

F/ PRESIDENCE - POUVOIRS DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle déterminera, à la simple majorité des voix, son Président. Il peut être réélu.

La mission du Président consiste :

- à surveiller le syndic;
- à examiner les comptes du syndic;
- à faire rapport à l'assemblée générale sur les comptes du syndic;
- à faire rapport quant aux décisions à prendre en ce qui concerne les réparations indispensables, mais non urgentes;
- à réduire les dépenses communes sans aller à l'encontre de l'intérêt général;
- à convoquer l'assemblée générale en cas de décès, d'absence, de démission ou de carence du syndic.

#### G/ LISTE DES PRESENCES

Il est tenu une liste de présence qui est signée par le Président et par tous les propriétaires, présents ou représentés à l'assemblée générale.

#### H/ MAJORITE

Sauf stipulation d'une majorité spéciale, résultant de la loi, de l'acte de base ou du règlement de copropriété, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix valablement exprimées.

Il est précisé qu'il n'est pas tenu compte des absentions ainsi que des votes blancs ou nuls pour le calcul de la majorité.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises :

1°) à la majorité des **trois-quarts** des voix valablement exprimées pour :

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

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

c) la création et la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2°) à la majorité des quatre-cinquièmes des voix valablement exprimées pour :



- a) toute autre modification au statut, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
  - b) toute.. acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
  - c) tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- 3°) à l'**unanimité** des voix valablement exprimées pour :
- a) toute modification de la répartition des quote-parts de copropriété ;
  - b) la reconstruction partielle ou totale des communs.

#### I/ NOMBRE DE VOIX

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

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

#### J/ QUORUM DE PRESENCE

L'assemblée générale ne délibère valablement que si 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.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie avec le même ordre du jour après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quote-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

#### K/ REGISTRE DES DELIBERATIONS

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Tout intéressé peut en demander copie à ses frais.

Le cas échéant, les extraits de ces registres sont signés par le syndic.

### **SECTION 4. REGLES RELATIVES AU MODE DE NOMINATION D'UNSYNDIC. ETENDUE DE SES POUVOIRS ET DUREE DE SON MANDAT**

#### A/ SYNDIC - PRINCIPE

Il est fait appel aux services d'un syndic, copropriétaire ou non. Son mandat ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.

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.

Lorsqu'il n'est pas désigné par le présent règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale des copropriétaires, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

Si le syndic a été désigné dans le présent règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale des copropriétaires.

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

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

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

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.

Pendant la vacance de la charge - révocation, démission, décès - les fonctions du syndic seront assurées par le Président de l'assemblée, lequel devra pourvoir au remplacement du syndic défaillant dans les plus brefs délais. Le syndic qui démissionne doit le faire par écrit au Président et avec un préavis de trois mois;

L'assemblée, de son côté, peut démettre le syndic de ses fonctions, moyennant un préavis de trois mois, ou sur le champ pour faute grave.

A son départ, le syndic est tenu de remettre à son successeur toute la documentation ayant trait à son administration.

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.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

#### B/ POUVOIRS DU SYNDIC

Le syndic est chargé :

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

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre des délibérations déposé au siège de l'association des copropriétaires;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, notamment, s'il existe, le fonds de réserve et le fonds de roulement.

6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; toutefois, avant d'exercer des poursuites judiciaires, le syndic s'assurera de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

7° de fournir dans les quinze jours de la demande recommandée par le notaire instrumentant le relevé des dettes à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot privatif, à savoir:

a) le coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

b) les frais liés à l'acquisition des parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

c) les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

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

9° de tenir la comptabilité et de rendre ses comptes à l'assemblée des copropriétaires; d'établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre; le cas échéant répartir les charges communes entre les copropriétaires et entre les propriétaires et les occupants;

Le syndic procède à tous encaissements, règlements et paiements concernant toutes les dépenses incombant à la communauté des copropriétaires. Il peut faire ouvrir un compte en banque ou un Postchèque au nom de l'immeuble. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

10° de payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété ; à cet égard et pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, une provision sera versée par chaque copropriétaire dès son entrée en jouissance et, au plus tard, dans la quinzaine du jour de la demande.

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale des copropriétaires en fonction de la quote-part incombant à chaque copropriétaire. Des provisions exceptionnelles pourront, en outre, être demandées en justifiant de leur motif;

11° de tenir le registre des procès-verbaux des assemblées générales. Il en est le dépositaire et signe valablement, le cas échéant, tous extraits et copies à produire en justice ou ailleurs.

12° de veiller à l'exécution correcte des contrats d'entretien, qui pourraient avoir été conclus pour le complexe immobilier avec des firmes spécialisées. 13° de souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance pour le compte de la copropriété suivant les directives de l'assemblée générale.

14° de veiller au bon entretien des abords, des égouts et des diverses canalisations, et plus spécialement, de toutes les parties communes; il veillera au bon fonctionnement des appareillages communs;

15° d'exécuter, de son propre chef, les réparations urgentes, ou décidées par l'assemblée générale.

16° de percevoir directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté, si le propriétaire reste en défaut de payer les charges communes; le syndic a, de plein droit, délégation à ce propos. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

17° de l'engagement et le licenciement de concierge et/ou des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;

18° du bon entretien et du fonctionnement normal de tous les services communs entre autres la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, escaliers, aires de manœuvres et autres parties communes;

#### C/ RETRIBUTION DU SYNDIC

Les émoluments du syndic sont fixés par l'assemblée générale des copropriétaires.

### **SECTION 5. DISPOSITIONS DIVERSES**

#### A/ LIBRE ACCES AUX LOCAUX PRIVES

Le syndic devant veiller au bon entretien du complexe immobilier, aura, à tout moment, libre accès aux parties privatives en cas d'extrême urgence et en cas de non-urgence, moyennant un préavis de huit jours.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé pendant mois de juillet et août.

#### B/ ASSURANCE

##### 1) PRINCIPE

L'assurance des choses communes est souscrite en commun par les copropriétaires par les soins du syndic, pour des montants à déterminer par l'assemblée générale.

L'assurance s'applique aux choses en indivision.

L'assurance doit garantir, non seulement les dommages matériels, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, les recours des voisins du complexe immobilier et les recours réciproques entre les copropriétaires.

La police doit comporter la renonciation au recours contre les copropriétaires occupant eux-mêmes les parties privatives qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux, et les personnes à leur service.

## 2) ASSURANCE - RESPONSABILITE

La responsabilité civile de chacun des propriétaires ou occupants des locaux privatifs est assurée par une police souscrite en commun par les copropriétaires à raison des dommages causés aux tiers du fait des communs. (article 1386 du Code civil).

## 3) ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES

Le propriétaire qui estimerait que l'assurance est souscrite pour un montant insuffisant, aura toujours la faculté de souscrire pour son compte personnel, une assurance supplémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans ce cas, le propriétaire intéressé aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et il en disposera en toute liberté.

## 4) ASSURANCES CONTRE LES ACCIDENTS

Des assurances seront contractées pour couvrir les copropriétaires dans le cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver à toute personne chargée de l'entretien du complexe immobilier ou en cas d'accident pouvant provenir de l'état des communs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger au complexe immobilier.

Seront considérés comme tiers à l'égard de la masse, les copropriétaires, les membres de leur famille y compris le conjoint, les ascendants et descendants, leurs domestiques, préposés et salariés.

Une assurance en responsabilité civile sera également prise contre les accidents éventuels pouvant se produire sur les communs, sur les trottoirs et survenir à des occupants du complexe immobilier ou à des tiers.

En outre, une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

## 5) POLICE

Les copropriétaires ont droit à un exemplaire des polices qui les concernent.

#### 6) ENCAISSEMENT DES INDEMNITES

Le syndic encaisse les indemnités allouées aux copropriétaires, sauf dispositions spéciales prises par l'assemblée des copropriétaires, notamment en cas de destruction importante des communs.

De toute manière, il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

#### D) DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES COMMUNS - AFFECTATION DES INDEMNITES

1) SI LE SINISTRE EST PARTIEL les indemnités seront affectées par priorité à la reconstruction des communs ou à la remise en état de la partie endommagée, lorsque celle-ci est décidée à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la reconstruction des communs ou à la remise en état, le supplément est à charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision, sauf le recours des copropriétaires contre celui qui aurait, du chef de la réfection, une plus-value à 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 la copropriété.

2) SI LE SINISTRE EST TOTAL les indemnités seront affectées par priorité à la reconstruction des communs, lorsque celle-ci est décidée à l'unanimité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité de reconstruction pour la reconstruction, le supplément est à charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision. Ce supplément est exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale.

A défaut de versement dans le délai fixé, les intérêts au taux légal en matière civile courent de plein droit et sans mise en demeure.

Les copropriétaires en défaut d'acquitter dans ledit délai leur quote-part dans les frais de reconstruction sont tenus de céder, dans un nouveau délai de trois mois aux copropriétaires qui en font la demande, tous leurs droits dans le complexe immobilier, sous réserve de leur part dans l'indemnité de reconstruction.

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminé à dire d'expert nommé de commun accord entre les intéressés ou, à défaut, par le Président du tribunal de première instance de l'arrondissement sur requête de la partie la plus diligente.

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

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs, établi par les quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront également applicables.

## E/ TRAVAUX AUX PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

### 1) TRAVAUX AUX PARTIES PRIVATIVES

a) Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le syndic et de lui soumettre les plans des travaux envisagés. Le syndic en réfère à l'architecte désigné par l'assemblée générale. La copropriété peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou, à défaut, avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au syndic.

b) Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

c) Les travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe immobilier, devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que le complexe immobilier conserve son aspect de soin et de bon entretien.

### 2) TRAVAUX AUX PARTIES COMMUNES

Les travaux aux parties communes devront être exécutés aux époques fixées par l'assemblée générale, sous la surveillance du syndic.

Le syndic a plein pouvoirs pour faire exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

## F/ CHARGES ET RECETTES COMMUNES

### 1) PRINCIPE

Toutes les charges d'entretien et de conservation des choses communes sont supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts respectives de copropriété dans les parties communes de l'immeuble.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de l'acquisition du bien.

### 2) ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Les charges communes à l'ensemble des copropriétaires sont notamment :

- a) l'entretien des dallages extérieurs et leur remplacement lorsqu'il sera nécessaire.
- b) Les dépenses afférentes au sol, aux clôtures.
- c) La consommation des appareils d'éclairage dans les communs.
- d) Les salaires du personnel chargé du nettoyage, avec les charges sociales, accessoires, les frais d'acquisition des produits d'entretien servant au nettoyage des parties communes (balais, seaux, savon, etcetera) et ceux d'achat et d'entretien des poubelles.
- e) Les honoraires du syndic et ses débours.
- f) Les impôts, contributions, et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties toutes les choses communes..
- g) Les frais de réparations de toute nature, grosses et menues, à faire aux parties communes, sauf pour les parties de diverses canalisations affectées à l'usage exclusif et particulier d'un lot privatif.
- h) Les frais de peinture des barrières, boîte aux lettres, locaux compteurs.
- i) Les honoraires de l'architecte du complexe immobilier, lorsqu'il est fait appel à son intervention pour les parties communes.
- j) Les primes d'assurances des choses communes, les frais de reconstruction des communs, les indemnités dues par la copropriété au cas où sa responsabilité civile est engagée.

Ces énumérations sont exemplatives et nullement limitatives.

En fait, l'on vise toutes les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties communes, y compris la main d'œuvre.

### 3) REPARTITION DES CHARGES PARTICULIERES

Lorsque les charges sont stipulées être en indivision particulière entre certains copropriétaires seulement, elles seront supportées par les Copropriétaires intéressés, dans la proportion de leurs quotes-parts respectives de copropriété dans ces indivisions particulières.

### 4) CONSOMMATIONS PARTICULIERES : EAU - GAZ - ELECTRICITE



La consommation individuelle du gaz, de l'eau, de l'électricité, ainsi que tous les frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque propriétaire.

S'il n'existe pas de compteurs particuliers, la consommation et la location seront considérées comme dépenses communes.

#### 5) IMPOTS

A moins que les impôts relatifs au complexe immobilier ne soient établis directement sur chacun des locaux privatifs, les impôts seront réputés comme dépenses communes.

#### 6) AUGMENTATION DES CHARGES PAR LE FAIT D'UN COPROPRIETAIRE.

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

#### 7) RECETTES COMMUNES

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valablement quittance. Elles seront acquises à chacun des copropriétaires dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

#### 8) FONDS DE RESERVE ET FONDS DE ROULEMENT

En cas de transmission de la propriété d'un lot privatif, 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.

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 d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

En cas de transmission de la propriété d'un lot privatif, le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

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 de revêtements de sol ou de plantations.

Tout appel de fonds devra être payé dans la quinzaine de la demande; en cas de retard de paiement, il sera dû de plein droit un intérêt de retard égal à un pour cent par mois, ainsi qu'une indemnité forfaitaire de quinze pour cent des sommes dues.

#### G/ INDIVISION

En cas d'indivision de la propriété d'un lot privatif, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage et d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont

solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes au dit local privatif.

#### H/ MUTATION DES LOTS PRIVATIFS

En cas de transmission par décès ou/et entre vifs, l'identité du nouveau propriétaire devra être notifiée au syndic, par le notaire instrumentant au moyen d'une lettre recommandée dans les trente jours de la transmission.

#### I/ LOCATION

1) Les lots privatifs ne peuvent être donnés en location par leur propriétaire qu'à des personnes honorables et solvables.

La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

2) Les propriétaires des emplacements de parking ne pourront donner ceux-ci en location indépendamment du bien privatif avec lequel ils auront été acquis que pour autant que cette location soit faite au profit d'un habitant du complexe immobilier.

3) Les baux consentis par les propriétaires ou les usufruitiers doivent obliger les locataires à respecter les dispositions contenues dans le présent règlement et les modifications qui y sont apportées ainsi que les consignes et décisions prises par l'assemblée générale des propriétaires pouvant les intéresser, sous peine de dommages-intérêts à charge du propriétaire défaillant.

4) Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer suffisamment leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres propriétaires de l'immeuble et des voisins.

5) Le syndic a mandat de porter à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement, ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

6) En cas d'inobservation de la charte du complexe immobilier par un locataire et/ou occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, sera tenu de demander la résiliation du bail.

7) Les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le syndic sont scindés en deux parties, à savoir :

a) Les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation.

b) les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires. Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

#### J/ DESTINATION DES LOTS PRIVATIFS - MODE D'OCCUPATION

Les locaux privés sont destinés à l'habitation résidentielle.

L'exercice d'une profession libérale (établissement d'études d'officiers publics ou ministériels, cabinet d'avocats, bureaux d'architecte, ingénieurs, agents d'assurance, médecins) y est autorisé pour autant que les autorisations légales requises soient accordées.

De toute manière, les occupations et activités exercées ne pourront être de nature à porter atteinte, de manière anormale, à la jouissance paisible des autres occupants du complexe immobilier.

#### CHAPITRE SIX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

La jouissance du complexe immobilier et les détails de la vie en commun font l'objet du règlement d'ordre intérieur.

Il ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Le règlement d'ordre intérieur est tenu au siège de l'association des propriétaires à la disposition de tous les intéressés. Ces derniers peuvent le consulter sur place et sans frais.

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

En cas d'aliénation d'un lot privé, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence du règlement d'ordre intérieur et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'un lot privé est subrogé dans les droits et obligations résultant des prescriptions de ce règlement d'ordre intérieur et des décisions y consignées. Il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droit.

#### SECTION 1. - ENTRETIEN

Les portes donnant accès aux parties privées, les fenêtres, stores, rideaux devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs propriétaires respectifs.

#### SECTION 2. - ASPECT

##### A) REGLEMENTATION GENERALE - INTERDICTIONS

1° Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité, à la sécurité ou à l'harmonie générale du complexe immobilier.

2° Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront exposer aux fenêtres, sur les balcons et - terrasses, aucun objet quelconque pouvant nuire au bon aspect d'ordre et de tenue du complexe immobilier et notamment, des enseignes, réclames, linges, garde-

manger, cages d'oiseaux, ustensiles de ménage, et autres objets similaires.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres.

3° Il est interdit d'introduire dans le complexe immobilier des matières dangereuses, inflammables, insalubres, explosives, malodorantes et incommodes.

4° Les parties communes, notamment la voie de circulation et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps.

Nul ne pourra, même temporairement, les encombrer.

Cette interdiction vise tout particulièrement les véhicules

5° Chaque occupant est responsable du comportement des membres de sa famille, de celui de ses enfants, de ses préposés et de ses visiteurs.

6° Il ne pourra être fait, dans les espaces communs, aucun travail ménager, tel que brossage, séchage et battage de tapis, de carpettes, literies, habits, meubles, cirage de chaussures et cætera.

7° Aucun propriétaire ne pourra augmenter les branchements particuliers d'eau, de gaz ou d'électricité, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité simple.

8° Les personnes qui déménagent ou emménagent devront signaler par écrit, au syndic, les dégradations existant dans les parties communes avant le passage des déménageurs, faute de quoi elles pourront être rendues responsables des dégradations constatées après le passage desdits déménageurs.

#### B) ANIMAUX DOMESTIQUES - TOLERANCE

Les animaux ne sont tolérés dans le complexe immobilier que pour autant qu'ils ne causent, ni de bruit, ni d'odeur ni autrement, aucun trouble aux habitants du complexe immobilier.

L'assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix présentes ou représentées, pourrait retirer la tolérance, relativement à l'animal perturbateur.

De toute façon, les propriétaires des animaux incriminés sont toujours tenus de réparer, à leurs frais exclusifs, les dégâts qu'ils auront causés.

#### C) BOITE AUX LETTRES

Chaque lot privatif pourra disposer d'une boîte aux lettres particulière.

Sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, et, les références de son bien privatif, ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée générale.

#### D) REGLEMENT DE POLICE INTERIEURE

De façon générale, le syndic pourra établir, sous réserve des droits souverains de l'assemblée générale, des règlements de police

intérieure obligatoires pour tous les occupants notamment les heures d'ouverture et de fermeture de la barrière et toutes autres questions d'intérêt commun.

### **SECTION 3. - OBLIGATIONS DE BIENSEANCE - TRANQUILLITE**

Les copropriétaires, leurs locataires, leur personnel et autres occupants de l'immeuble devront toujours l'habiter bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité du complexe immobilier ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui de personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou des visiteurs.

Aucun propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs ou toutes autres causes. L'ordre matériel ou moral, la propreté, la salubrité et la sécurité des communs devront toujours être intégralement respectés et sauvegardés.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, troublant la tranquillité des occupants, sont formellement interdits.

L'emploi modéré d'appareils de reproduction de l'image et du son est autorisé. Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement des appareils de musique 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 antiparasites, de manière que ne soit pas troublée la bonne réception de la radio et de la télévision.

Des moteurs ne peuvent être installés dans le complexe immobilier à l'exception de ceux qui actionnent les chaudières individuelles, les appareils de nettoyage, les appareils ménagers, les appareils et machines de bureaux, les ventilateurs et autres appareils domestiques.

### **SECTION 4. - PUBLICITE**

1) Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble à quelque endroit que ce soit.

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

Est autorisée l'apposition d'une seule et unique affiche de modèle classique, annonçant la mise en vente ou en location de lots privatifs.

2) Il est également permis d'apposer sur la porte d'entrée du lot privatif ou tout juste à côté de celle-ci une plaque de modèle et des dimensions autorisés par l'assemblée, et indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la barrière, à un endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'apposer une plaque du modèle désigné par l'assemblée. Cette plaque pourra indiquer les noms et profession du titulaire. Ces inscriptions seront d'un modèle convenu par l'assemblée.

## **SECTION 5. - NETTOYAGE ET ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE**

Il sera fait appel, au choix de l'assemblée générale, aux conditions déterminées par celles-ci aux services d'une femme d'ouvrage ou d'une spécialisée, qui seront engagées, congédiées et surveillées par le syndic.

## **CHAPITRE SEPT - DISPOSITIONS GENERALES**

### **A) CONTESTATIONS**

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, en cas de difficultés au sujet de l'interprétation de l'acte de base, du règlement général de copropriété ou d'autres annexes, le litige sera porté d'abord devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il y aura lieu de recourir au juge compétent.

Les poursuites en paiement de provisions et de sommes dues pour les dépenses communes se feront devant le juge de paix.

### **B) ELECTION DE DOMICILE**

Dans chaque convention ou contrat relatif à un lot privatif du complexe immobilier, les parties devront faire élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de la situation du complexe immobilier, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans le complexe immobilier même.

### **C) OPPOSABILITE AUX TIERS**

Le présent règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les propriétaires actuels ou futurs, d'éléments privatifs dans le complexe immobilier, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur le complexe immobilier ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de propriété, d'usufruit, d'usage, d'habitation ou de jouissance.

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

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication

que lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur, de l'existence du règlement de copropriété ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

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

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

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 du règlement de copropriété 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 du règlement d'ordre intérieur ou de la décision du règlement de copropriété attaquée.

### **CHAPITRE HUIT - DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

1) Jusqu'à l'achèvement complet des constructions, la comparante se réserve le droit de modifier la distribution interne des lots privatifs. Les modifications résultant de ces aménagements seront décrites dans les actes de vente des lots qui en feront l'objet.

Toutefois, elles ne pourront jamais modifier le nombre de millièmes attachés à un élément privatif déjà vendu sans l'accord du propriétaire de cet élément.

La comparante se réserve également le droit de modifier la surface des parties communes à la condition que ces modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité du complexe immobilier.

2) Est nommée syndic Madame Christiane EVRARD, prénommée.

Son mandat durera jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires qu'elle est chargée de convoquer dès que plus de la moitié des lots privatifs seront vendus.

### **CHAPITRE NEUF - DISPOSITIONS FINALES**

#### **FRAIS**

Chacun des futurs propriétaires devra supporter une quote-part dans les frais, droits et honoraires de l'acte de base, à concurrence des millièmes qui seront acquis par ceux-ci.

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la comparante fait élection de domicile en son siège susindiqué.

#### OPPOSABILITE DU PRESENT ACTE

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet l'un des lots privatifs prédécrits, tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur et qu'il est subrogé dans les droits et obligations qui en résultent.

#### DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR)

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Lecture faite, la comparante, représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

Enregistré vingt et un rôles, un renvoi au 1<sup>er</sup> bureau de l'Enregistrement d'Anderlecht le 20 août 2008, vol.45, folio 92, case 18.

Reçu : Vingt-cinq euros (25)

L'Inspecteur principal a.i. (signé) B.FOUQUET

ANNEXES