

Répertoire n°
Date : 15/06/2012
Statuts de copropriété
Transcr. Bxl. II

ANNEXES :

| |
|--|
| <p>STATUTS DE COPROPRIETE du complexe immobilier sis à Anderlecht, Rue des Matériaux, 20</p> <p>ASSOCIATION PRINCIPALE DES COPROPRIETAIRES "RESIDENCE MATERIAUX"</p> <p>&</p> <p>ASSOCIATION PARTIELLE "BLOC A" ASSOCIATION PARTIELLE "BLOC B" ASSOCIATION PARTIELLE "BLOC C" ASSOCIATION PARTIELLE "BLOC D-E" ASSOCIATION PARTIELLE "BLOC PARKING"</p> <p>ayant chacune leur siège à Anderlecht, Rue des Matériaux, 20</p> |
|--|

ACTES DE BASE
REGLEMENT DE COPROPRIETE COMMUN
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR COMMUN

L'an deux mille douze.

Le quinze juin.

Au siège de la SDRB à Molenbeek-Saint-Jean, rue Gabrielle Petit, 6.

Devant Nous, Maître **Lorette ROUSSEAU**, Notaire associé, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « Pierre Van den Eynde, Lorette Rousseau et Catherine Hatert, Notaires associés », ayant son siège à Saint-Josse-ten-Noode (numéro d'entreprise 0841.984.150 RPM Bruxelles) et Maître **James DUPONT**, notaire associé, membre de la société civile à forme de société coopérative à responsabilité limitée "James Dupont, Catherine Gillardin, Eric Jacobs, Bertrand Nerincx, Jean Vincke, notaires associés, geassocieerde notarissen", en abrégé "ACTALYS", ayant son siège à 1000 **Bruxelles**, Boulevard de Waterloo, 16, numéro d'entreprise 0831.909.513 RPM Bruxelles :

ONT COMPARU :

1. La "**SOCIETE DE DEVELOPPEMENT POUR LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**", en abrégé « **S.D.R.B.** », organisme de droit public, ayant son siège social à Molenbeek-Saint-Jean (1080 Bruxelles), rue Gabrielle Petit, numéro 6, inscrite au

registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0215.984.554, dont les statuts ont été approuvés par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 1999 (Moniteur belge du 5 février 2000), agissant dans le cadre de sa mission légale résultant de l'ordonnance du 20 mai 1999 (Moniteur belge du 20 juillet 1999).

Ici représentée par Madame BILMANS Marthe, née à le 20 août 1947, domiciliée à Bruxelles, rue des Chartreux 75, numéro national 470820-338-08.

Agissant en vertu d'un acte de délégation de signature reçu par le notaire Erik Struyf à Bruxelles (deuxième district), le 26 février 2010, dont une expédition est restée annexée à l'acte de superficie reçu par le notaire James Dupont, notaire associé à 1000 Bruxelles et le notaire soussigné, en date du 19 août 2011, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 2 septembre 2011 sous la référence 49-T-02-09-2011-10536 et en vertu de décisions du conseil d'administration du 19 décembre 2008 et du 23 octobre 2009 dont un extrait conforme est également resté annexé à l'acte précité.

2. La société anonyme **"SOFICOM DEVELOPMENT"**, en abrégé **"ESDE"**, ayant son siège social à Saint-Gilles-Bruxelles, avenue Brugmann 27A, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0418.472.450 et soumise à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 418.472.450.

Société constituée, suivant acte reçu par le notaire Jacques Possoz à Bruxelles, le 7 avril 1978, publié aux Annexes du Moniteur belge du 29 avril 1978, sous le numéro 1309-22.

Dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises et pour la dernière fois le 17 juin 2008, suivant procès-verbal dressé par le notaire Pierre Van den Eynde, soussigné, publié aux Annexes du Moniteur belge du 14 juillet suivant, sous le numéro 2008-07-14/0116161.

Ici représentée par Monsieur CLAERT Frédéric Emile Louis, né à Uccle, le 25 septembre 1965, domicilié à Waterloo, Avenue Louis David, 17, conformément à une procuration authentique reçue par le notaire soussigné Lorette Rousseau le 17 novembre 2011, dont une expédition restera annexée au présent acte.

Les comparantes sub 1 et sub 2 étant ensemble ci-après dénommés **"les comparantes"** ou **"la comparante sub 1. (S.D.R.B.)"** et **"la comparante sub 2 (ESDE)"**.

MENTION LEGALE

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

| |
|-------------------------|
| EXPOSE PREALABLE |
|-------------------------|

Les comparantes nous ont préalablement exposé ce qui suit :

I. Propriété du sol et des constructions

1°) La comparante sub 1. "S.D.R.B." est propriétaire d'un terrain sis à Anderlecht, rue des Matériaux, 20, plus amplement décrit ci-dessous.

2°) Aux termes d'un acte reçu par les notaires soussignés James Dupont, notaire associé à Bruxelles et Lorette Rousseau, notaire associé à Saint-Josse-Ten-Noode, en date du 19 août 2011, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 2 septembre 2011 sous la référence 49-T-02-09-2011-10536., la S.D.R.B. a renoncé à son droit d'accession sur ledit bien pour une période de cinq ans ayant pris cours le 1^{er} août 2011, au profit de la comparante sub 2. ESDE.

3°) La présente opération a été approuvée par décisions du conseil d'administration de la S.D.R.B. en date du 19 décembre 2008 et 23 octobre 2009, dont un extrait conforme du registre des procès-verbaux est resté annexé à l'acte de superficie du 19 août 2011 dont question ci-dessus.

II. Projet immobilier

La comparante sub 2. ESDE projette de réaliser sur le terrain dont question ci-avant, un complexe immobilier « basse énergie » et « passif » comprenant au total 119 logements et 109 emplacements de parking.

Ledit complexe immobilier sera constitué de quatre bâtiments séparés dénommés **Bloc A**, **Bloc B**, **Bloc C** et **Bloc D-E**, implantés autour d'un îlot central composé d'un parc et d'une aire de jeux, le tout délimité par la Rue des Matériaux, la Rue du Constructeur et le Quai de l'Industrie.

Le **Bloc A** est contigu à la Rue des Matériaux, le **Bloc B** est contigu à la Rue du Constructeur, le **Bloc C** fait le coin entre la Rue des Matériaux et la Rue du Constructeur et le **Bloc D-E** est contigu au Quai de l'Industrie.

Un niveau en sous-sol (contenant notamment les parkings, locaux vélos, local poussettes, locaux techniques, local poubelles etc) est implanté sous le Bloc A, le Bloc B et partiellement sous le Bloc C.

Le complexe est accessible par les piétons via la Rue du Constructeur (entrée piétonne entre le Bloc B et le Bloc C), via la Rue des Matériaux (entrée piétonne entre le Bloc A et le Bloc D-E) et via le Quai de l'Industrie (entrée piétonne entre le Bloc D-E et la propriété voisine) et accessible par les voitures uniquement via la Rue des Matériaux (entrée parking).

III. Permis

Ledit projet est réalisé conformément :

- au **permis d'urbanisme** délivré le 14 juin 2011 sous les

références 46988-PU sur la base des plans dressés par le bureau d'architecture SPRL Architectes Mahieu et associés, sous réserve des modifications y apportées, entre autres, pour satisfaire aux prescrits des autorités compétentes dans le cadre de la délivrance des permis d'urbanisme ;

- au **permis d'environnement** délivré par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, en date du 27 juillet 2010 sous les références 350334.

Ce projet immobilier devra, en outre, être réalisé conformément au marché attribué le 19 décembre 2008 sur la base du cahier spécial des charges (référence Matériaux Mai 2008).

Les permis susmentionnés ainsi que leurs annexes resteront joints au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci.

IV. Régime de copropriété et d'indivision forcée

Les comparantes déclarent nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :

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

B. Le complexe immobilier dans sa globalité comprend au moins vingt lots privatifs, à l'exclusion des parkings, ceci implique qu'un conseil de copropriété est obligatoire.

C. Vu la configuration du complexe immobilier, les comparantes souhaitent prévoir, conformément à l'article 577-3 alinéa 4 du Code civil, outre l'association principale, la création d'associations partielles pourvues de la personnalité juridique. En particulier, le présent acte prévoit la création des **cinq associations partielles suivantes** :

- 1) l'association partielle dénommée "BLOC A" ;
 - 2) l'association partielle dénommée "BLOC B",
 - 3) l'association partielle dénommée "BLOC C",
 - 4) l'association partielle dénommée "BLOC D-E" ; et
 - 5) l'association partielle dénommée "BLOC PARKING",
- toutes plus amplement décrites ci-après.

Toutefois, l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de l'ensemble du complexe immobilier comprenant toutes les copropriétés. Elle dispose en conséquence d'une compétence résiduaire.

La propriété du complexe immobilier sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers de l'association principale et de l'association partielle dans laquelle est situé son lot privatif.

Dans le but d'opérer cette répartition, les comparantes déclarent établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur de l'association principale et des

associations partielles ayant notamment pour objet de décrire le complexe immobilier, les parties privatives et communes de chaque association, de fixer la quote-part des parties communes générales et particulières afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes de l'association principale et des associations partielles, de fixer les critères et le mode de calcul de la répartition des charges de chacune des copropriétés, l'administration des immeubles et de régler les détails de la vie en commun.

V. Annexes

Les comparantes nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

1°) Plans

Les plans des immeubles dressés par le bureau d'architecte "Mahieu & Associés" SA, Boulevard Saint-Michel, 123 à 1040 Bruxelles, à savoir :

- 1.- un plan reprenant l'implantation du complexe immobilier, portant le numéro 001 ;
- 2.- un plan du sous-sol du complexe immobilier, portant le numéro 002 ;
- 3.- un plan du rez-de-jardin du complexe immobilier, portant le numéro 003 ;
- 4.- un plan du premier étage (étage +1) du complexe immobilier, portant le numéro 004 ;
- 5.- un plan du deuxième étage (étage +2) du complexe immobilier, portant le numéro 005 ;
- 6.- un plan du troisième étage (étage +3) du complexe immobilier, portant le numéro 006 ;
- 7.- un plan du quatrième étage (étage +4) du complexe immobilier, portant le numéro 007 ;
- 8.- un plan du cinquième étage (étage +5) de l'association partielle D, portant le numéro 8 ;
9. un plan des toitures du complexe immobilier, portant le numéro 009 ;
10. un plan reprenant la description des parties privatives types du complexe immobilier, dit "cellule type" et portant le numéro 010 ;
11. un plan de la coupe A, B, C, D, E, portant le numéro 011 ;
12. un plan des coupes B, D, E, portant le numéro 012 ;
13. 3 plans d'élévation portant les numéros 013, 014 et 015 ;
14. un plan reprenant l'espace vert collectif (plan d'aménagement), portant le numéro A1 ;
15. un plan reprenant l'espace vert collectif (plan coupe), portant le numéro A2 ;
16. un plan reprenant l'espace vert collectif (plan bassin d'orage et coupes), portant le numéro A3 ;

17. un plan reprenant l'espace vert collectif (plan détail kiosque à vélos), portant le numéro A4 ;

18. un plan reprenant l'espace vert collectif (plan plaine de jeux - plan et coupe), portant le numéro A5.

19. un plan du sous-sol reprenant l'affectation des parties communes.

20. un plan du rez-de-chaussée reprenant l'affectation des parties communes.

2°) Rapports

1. un tableau des quotes-parts de copropriété pour chacune des associations établi sur base d'un rapport motivé dressé par le bureau d'architecte "DDS & Partners" SCRL, ayant son siège à 1050 Bruxelles, Avenue Louise 251 bte 7, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par les comparantes et nous notaires, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte;

2. un tableau des quotes-parts des charges de copropriété générales et des charges de copropriété particulières pour chacune des parties privatives établi sur base d'un rapport motivé dressé par le bureau d'architecte "DDS & Partners" SCRL, prénommé, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par les comparantes et nous notaires, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

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

VI. Dispositions transitoires

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes des copropriétés, il est prévu que :

1) la première assemblée générale des copropriétaires de l'association principale et de chaque association partielle sera réunie par la comparante sub 2 qui en assurera la présidence. Elles se tiendront quand au moins 60% du complexe immobilier sera vendu par acte notarié. Au cas où les travaux dans un des Blocs atteindraient le stade de la réception provisoire des parties communes (telle que définie dans les conventions sous seing privé de vente) avant que 60% du complexe ne soit vendu, une assemblée, tant de l'association principale que de l'association partielle concernée se réunira 60 jours avant la date présumée de ladite réception provisoire des parties communes afin de désigner le(s) syndic(s) concerné(s).

2) les polices d'assurance souscrites par la comparante sub 2 seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt un mois après la première assemblée générale de toutes les associations.

VII. Gestion des sols pollués

Les comparantes reconnaissent être informées du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour

la Gestion de l'Environnement en date du 7 février 2012 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé le complexe objet des présentes.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

" 1. Identification de la parcelle

"N° de commune : 21304

"Section : B

"N° de parcelle : 21304_B_0103_S_000_00

"Adresses :

"Rue du Constructeur 41, 1070 Bruxelles

"Quai de l'Industrie 191, 1070 Bruxelles

"Rue des Matériaux 16, 1070 Bruxelles

"Quai de l'Industrie 187, 1070 Bruxelles

"Rue des Matériaux 14, 1070 Bruxelles

"Superficie : 7815,18 m²

"Classe de sensibilité : Zone industrielle

"2. Statut de la parcelle

"La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 3.

"Les informations détaillées relatives à cette parcelle n'ont pas encore fait l'objet d'une procédure de validation.

"3. Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol

| Identification des titulaires de droits réels (Selon les informations communiquées par le service du cadastre) | |
|---|---|
| Nom | Adresse |
| DOMEIN VAN GOM/GEWESTELIJKE ONTWIKKELI | GABRIELLE PETITSTR 6, 1080 BR/SINT-JANS-MOLENBEEK |
| DOMAINE DE LA SDRB/SOCIETE DE DEVELOPPEM | RUE GABRIELLE PETIT 6, 1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN |

Activités à risque et autres événements :

L'IBGE dispose de l'historique suivant pour cette parcelle

| Exploitant | Activité à risque | Année début | Année exploitation | Année fin |
|-------------------|---|--------------------|---------------------------|------------------|
| | Dépôts de liquides inflammables | | | 2006 |
| Onbekend | Dépôts de véhicules usagés ou d'épaves de véhicules | 1970 | | 1991 |

"Evènement ayant pu engendrer une pollution du sol connus
"sur le site : non

"Etudes réalisées et leurs conclusions : L'IBGE dispose
 "des études suivantes pour cette parcelle

| Type étude | Mois/année | Conclusions |
|---|------------|----------------------------------|
| Reconnaissance de l'état du sol (2002/0636/01) | 01/2003 | Pollution détectée |
| Etude détaillée (2002/0636/01) | 12/2003 | Pollution délimitée |
| Projet d'assainissement (2002/0636/01) | 06/2004 | Pollution à assainir |
| Evaluation finale d'assainissement (2002/0636/01) | 08/2006 | Pollution partiellement assainie |
| Restrictions d'usage | 08/2006 | Interdiction de captage d'eau |

"Nature et titulaires des obligations

"Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit
 "être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits
 "réels (ex. vente) ou d'une cession de permis
 "d'environnement sur la parcelle en question.

"**Vu que la parcelle en question est polluée, les**
"restrictions d'usage et les mesures de suivi imposées par
"l'IBGE (à fournir par le cédant de droits réels ou de
"permis d'environnement au cessionnaire) doivent
"impérativement être respectées et/ou mises en œuvre. Les
 "travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine
 "ne peuvent avoir lieu sans un projet d'excavation de
 "terres polluées et/ou un projet de pompage d'eau
 "souterraine préalablement approuvé par l'IBGE, ou un
 "projet de gestion du risque/d'assainissement
 "préalablement "déclaré conforme par l'IBGE.

"Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée si
 "la parcelle susmentionnée fait l'objet:

"- de l'implantation d'une nouvelle activité à risque,
 "et ce à charge du demandeur du permis d'environnement "
 (art. 13§3)

"- d'une découverte de pollution lors d'une excavation
 "du sol, et ce à charge de la personne qui exécute ces
 "travaux ou pour le compte de laquelle les travaux sont
 "réalisés¹ (art. 13§6)

"- d'un incident ou accident ayant pollué le sol, et ce
 "à charge de l'auteur de cet événement² (art. 13§7).

"Sachez que des dispenses de l'obligation de réaliser une
 "reconnaissance de l'état du sol sont prévues aux articles
 "60 et 61 de l'Ordonnance du 5 mars 2009. Ces dispenses
 "doivent être notifiées ou demandées à Bruxelles
 "Environnement - IBGE via l'envoi en recommandé des
 "formulaires concernés (www.bruxellesenvironnement.be >

"Professionnels > Thèmes > Sols > Identification et traitement > reconnaissance de l'état du sol).

"4. Validité de l'attestation du sol

"La validité de la présente attestation du sol est de 1 an maximum à dater de sa délivrance.

"De manière générale, la validité de la présente attestation du sol, déterminée ci-dessus est annulée lorsque il y a l'un des changements suivants:

"- Exploitation actuelle ou passée d'activités à risque, autres que celles citées dans la présente attestation du sol ou cessation d'activités à risque citées dans la présente attestation du sol;

"- Découverte de pollutions du sol pendant l'exécution de travaux d'excavation ;

"- Événement autre que les activités à risque motivant une présomption de pollution du sol ou ayant engendré une pollution du sol ;

"- Données administratives de la parcelle, entre autre sa délimitation, son affectation, etc.

"- Notification de déclarations de conformité, de déclarations finales ou imposition de mesures de sécurité conformément aux dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 ;

"- Non respect ou changement des conditions figurant dans les déclarations de conformité ou les évaluations finales citées aux articles 15, 27, 31, 35, 40, 43 et 48 de l'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B. 10/3/2009).

"Cette attestation du sol abroge toute autre attestation sol délivrée précédemment."

Le cahier spécial des charges contenait les précisions suivantes qui font intégralement partie du marché :

"Les frais d'études et les frais d'assainissement éventuels liés à la pollution de l'eau souterraine par de l'huile minérale sont à charge de la SDRB. L'attention du soumissionnaire est attirée sur le fait de la présence d'une couche de remblai sur l'ensemble du terrain.

"Les concentrations en polluants dans le remblai sont toutefois inférieures aux normes de pollution qui sont d'application pour la zone « habitat ». En conséquence, le transfert de remblai à l'intérieur de la parcelle cadastrale est autorisé conformément à la procédure administrative de l'IBGE, d'application en Région de Bruxelles-Capitale.

"Dans l'hypothèse où les terres devaient être évacuées de la parcelle cadastrale, ces terres feront très probablement l'objet de restrictions qui ne permettront pas leur réutilisation libre comme terre d'apport. Tout surcoût éventuellement lié à la contamination des remblais fera partie du prix de construction.

*"Le soumissionnaire est invité à concevoir un projet
"d'aménagement qui limite au minimum l'évacuation des
"terres à l'extérieur de la parcelle cadastrale. »*

VIII. Modifications éventuelles

Les comparantes déclarent réserver à leur profit exclusif la tolérance d'usage dans l'exécution des plans et le droit de modifier ceux-ci (y compris les façades et accès), ainsi que le cahier des charges, en cours de 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 lots privatifs et/ou des parties communes, ou encore pour toute autre raison.

Les comparantes s'engagent l'une envers l'autre, réciproquement, à comparaître à première demande à tout acte authentique, dont l'objet serait soit de rectifier toute incohérence relevée dans le présent acte, postérieurement à la signature de celui-ci, soit de compléter ou expliciter tout point du présent acte, pour autant que l'accès aux parties privatives déjà vendues ne soit pas restreint et qu'il n'en résulte pas de modification quant à la proportionnalité du mode de répartition des quotes-parts de copropriété et de la contribution aux charges de copropriété des différents lots privatifs.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien aux performances énergétiques, à la structure et à la solidité du complexe immobilier.

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

Les comparantes sont habilitées à signer seules les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elles se sont réservées en vertu des dispositions reprises ci avant.

Toutefois, si l'intervention des autres propriétaires d'un lot privatif dans le complexe immobilier était nécessaire, ceux-ci devront apporter gracieusement et à première demande leur concours à ces actes. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

IX. Renonciation à l'accession

La construction du complexe immobilier étant réalisée sur une parcelle de terrain qui au fur et à mesure de la vente d'un lot privatif deviendra la copropriété forcée des copropriétaires, chaque cession emportera ipso facto cession de la renonciation faite au profit de la comparante sub 2

(ESDE) au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier lui conféré par la S.D.R.B., et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot privatif acquis par eux, avec les quotités y afférentes dans les parties communes du bien.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division du bien en lots privatifs et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent des articles 577-2 à 577-14 du Code civil et des dispositions des présents statuts.

Cet exposé fait, les comparantes en vue de procéder à la vente de tout ou partie du complexe immobilier, nous ont dès lors requis de dresser le présent acte contenant :

- l'acte de base de l'association principale ;
- les actes de base de chacune des cinq associations partielles ;
- un règlement de copropriété commun ;
- un règlement d'ordre intérieur commun.

| |
|---|
| <p style="text-align: center;">TITRE I.- ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PRINCIPALE DENOMMEE "RESIDENCE MATERIAUX"</p> |
|---|

**CHAPITRE I.- DESCRIPTION DU COMPLEXE IMMOBILIER - MISE SOUS LE
REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE**

I. Description du complexe immobilier

COMMUNE D'ANDERLECHT, QUATRIÈME DIVISION

Un terrain et les constructions y érigées et à ériger **rue des Matériaux, 20**, cadastré d'après titre et matrice cadastrale récente section B, numéro 103/S, pour une superficie de septante-huit ares cinquante-cinq centiares (78a 55ca).

Mesurage

Tel et ainsi que ce bien figure au plan de bornage et de mesurage dressé par le géomètre Philippe Gomand, à Court-Saint-Etienne, le 3 août 2011, dont un exemplaire est demeuré annexé à l'acte de superficie dont question ci-après.

Origine de propriété

En ce qui concerne le terrain

La pleine propriété du terrain prédécrit appartient à la comparante sub 1. (S.D.R.B.) pour l'avoir acquis de 1/ Monsieur GHYSELS René Camille, et son épouse Madame SEMAL Béatrix, à Waterloo, 2/ Monsieur GHYSELS Roger Léopold, et son épouse Madame MENNENS Marie Madeleine, à Itterbeek, et 3/ Monsieur GHYSELS Marc Didier, à Forest, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Christiaan de Grave, à Watermael-Boitsfort, et le notaire Paul Poot, à Anderlecht, en date du 3 février 1992, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de

Bruxelles, le 16 février 1993, volume 11031, numéro 3.

Les époux René GHYSELS-SEMAL Béatrix, les époux Roger GHYSELS-MENNENS Marie et Monsieur GHYSELS Didier étaient propriétaire du bien prédécrit comme suit :

* partie, pour une superficie cadastrale de 77a 80ca parcelle anciennement cadastrée 103/r, pour l'avoir acquis, chacun pour un/tiers en pleine propriété, de la société anonyme « ETABLISSEMENT CANTILLANA », en faillite, à Anderlecht, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Paul Poot, à Anderlecht et le notaire Thierry Van Halteren, à Bruxelles, en date du 2 octobre 1987, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 15 décembre suivant, volume 9729, numéro 18.

Le bien appartenait à ladite société « ETABLISSEMENT CANTILLANA » depuis plus de trente ans à compter des présentes.

* partie, pour une superficie cadastrale de 75ca parcelle anciennement cadastrée 103/k, pour l'avoir acquis, chacun pour un/tiers en pleine propriété, de Madame TASSIGNON Denise Thérèse, épouse de Monsieur Govaert Jules Albert Gustaaf, à Aywaille, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Paul Poot, à Anderlecht et le notaire William Verbeken, à Halle, en date du 1 février 1988, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 19 février suivant, volume 9818, numéro 7.

Le bien appartenait à Madame TASSIGNON Denise, prénommée, depuis plus de trente ans à compter des présentes.

En ce qui concerne les constructions y érigées

La pleine propriété des constructions érigées sur le terrain prédécrit appartient à la comparante sub 2. (ESDE) en vertu d'un droit de superficie lui octroyé par la comparante sub 1 (S.D.R.B.) aux termes de l'acte de renonciation à accession reçu par les notaires soussignés James Dupont, notaire associé à Bruxelles et Lorette Rousseau, notaire associé à Saint-Josse-Ten-Noode, dont question ci-dessus au point I de l'exposé préalable.

II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Les comparantes déclarent vouloir placer le complexe immobilier sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété du complexe immobilier.

Ainsi qu'il sera développé ci-après, il a paru opportun de prévoir, outre l'association principale, la création d'associations partielles. Ces associations partielles seront pourvues de la personnalité juridique conformément à l'article 577-3, alinéa 4 du Code Civil.

Conformément à ce qui précède, co-existeront deux catégories de parties communes:

- a) les parties communes générales.
- b) les parties communes particulières.

Les *parties communes générales* appartiennent indivisément à tous les copropriétaires de l'ensemble du complexe immobilier et sont attachées aux divers lots privatifs à titre d'accessoires indissociables à concurrence d'une fraction déterminée. Ces parties communes générales sont divisées en cent mille / centmillièmes (100.000/100.00èmes) attribués aux différents lots privatifs des associations partielles, en fonction de la valeur respective de ceux-ci.

En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Les *parties communes particulières* sont les parties communes d'une association partielle placée elle-même sous un régime de copropriété forcée, servant à l'usage exclusif des copropriétaires de l'une des associations partielles.

Conformément à la loi, les parties communes (générales ou particulières) ne sont point sujettes à partage. Sauf les exceptions prévues par la loi, elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec l'entité privative dont elles sont l'accessoire et seulement pour la quote-part attribuée à cette entité privative dans les parties communes (générales ou particulière).

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

Il est précisé que l'association principale ne comporte que des parties communes rattachées à titre d'accessoires inséparables des parties privatives des différentes associations partielles. L'association principale ne comporte pas de parties privatives.

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES GENERALES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

§ 1 - ENUMERATION DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Comme dit ci-dessus, les *parties communes générales* sont celles dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires de l'ensemble du complexe immobilier, chacun pour une fraction.

La notion d'utilité générale pour l'ensemble du complexe immobilier doit servir de critère pour déterminer si une partie commune est générale (association principale) ou particulière (association partielle).

Les *parties communes générales* de l'ensemble du complexe immobilier sont, sans que cette énumération soit limitative :

Au niveau du sous-sol (plan 002) :

- le terrain dans son entièreté, tel que défini ci-dessus, et ses aménagements, que ce soit dans sa partie en surface ou en sous-sol, tel que le terrain comprend les quatre terrains assiettes des associations partielles "Bloc A", "Bloc B", "Bloc C" et "Bloc D-E", et est grevé, en sous-sol du volume de l'association partielle "BLOC PARKING".
- la porte de parking automatique ;
- l'entrée piétonne cycliste ;
- l'aire parking motos ;
- un local poubelle et sa porte ;
- un local destiné au stationnement de soixante-huit vélos avec sa porte ;
- un local destiné au rangement des poussettes avec sa porte ;
- un local entretien avec sa porte ;
- l'ascenseur "A", menant au rez-de-jardin ;
- l'escalier dénommé "SS-AB" situé en face de l'ascenseur A menant au rez-de-jardin ;
- un sas desservant :
 - o l'ascenseur dénommé "A";
 - o l'escalier dénommé "SS-AB";
 - o le local poussettes ;
 - o le local entretien ;
- un local destiné au stationnement de quatre-vingt-six vélos avec sa porte ;
- un local destiné au stationnement de vingt-quatre vélos avec sa porte ;
- un local destiné aux services de la distribution de gaz et toutes les infrastructures qu'il contient, avec sa porte ;
- un local destiné aux services de la distribution de l'eau et toutes les infrastructures qu'il contient, avec sa porte ;
- un local destiné à la chaufferie du complexe et les infrastructures qu'il contient, dont la chaudière servant au chauffage de tous les lots privatifs du complexe et des parties communes générales et particulières, avec sa porte ; les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs étant privatifs ; il est précisé dans le règlement d'ordre intérieur que l'accès audit local chaufferie est exclusivement réservé au syndic de l'association principale ou d'une association partielle et aux sociétés chargées de l'entretien de ses infrastructures
- un sas desservant :
 - o le local distribution de gaz;
 - o le local distribution de l'eau;
 - o le local chaufferie.

- Les escaliers dénommés "A7", "A3" et "B4" et leur cage respective à partir de la première marche au niveau du sous-sol, jusqu'au niveau du rez-de-chaussée.

Au niveau du rez-de-jardin (plan 003) :

- un parc en intérieur d'îlot comprenant un bassin d'orage, diverses pelouses et plantations, une plaine de jeux, quatre kiosques à vélos et les divers chemins en dolomies ;
- une entrée piétonne entre le Bloc D-E et la propriété voisine servant également d'entrée des véhicules d'urgence ;
- une entrée piétonne entre le Bloc D-E et le Bloc A, formant l'entrée principale du complexe immobilier ;
- une entrée piétonne entre le BLOC C et le BLOC B ;
- un sas d'entrée desservant (i) l'ascenseur A menant au sous-sol parking et (ii) l'escalier dénommé "SS-AB" situé en face de l'ascenseur A menant au sous-sol parking ;

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

Il est entendu que le ou les locaux dont question ci-dessus doivent rester affectés aux fins projetées.

§ 2 - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Les quotes-parts dans les parties communes générales de chaque lot privatif de chaque association partielle sont fixées, conformément au rapport ci-joint, ainsi que déterminé dans la description de chaque association partielle ci-dessous.

Les comparantes déclarent que la quote-part des parties communes générales afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa *superficie* uniquement, sans tenir compte de son *affectation* ni de sa *situation*, sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par le bureau d'architecte "DDS & Partners", prénommé, à l'exception de l'espace privatif situé au sous-sol de l'association partielle "BLOC C", pour lequel le critère "affectation" a également été pris en compte.

Les critères "affectation" et "situation" n'ont pas été pris en compte dans le cadre de la fixation de la quote-part des parties communes générales afférente à chaque partie privative étant donné qu'il s'agit d'un projet subsidié à prix conventionnés imposant une valorisation identique (c'est-à-dire un même prix de vente au mètre carré).

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque

d'un immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires de l'association principale prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes de l'association principale, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à un immeuble ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

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

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

TITRE II.- ACTES DE BASE DES ASSOCIATIONS PARTIELLES

A/ DISPOSITIONS COMMUNES

§ 1 - Description des cinq associations partielles

Vu la configuration du complexe immobilier, les comparantes souhaitent prévoir, conformément à l'article 577-3 alinéa 4 du Code civil, outre l'association principale décrite ci-dessus, la création d'associations partielles pourvues de la personnalité juridique. En particulier, le présent acte prévoit la création des **cinq associations partielles suivantes** :

- 1) l'association partielle dénommée "BLOC A", pour le BLOC A ;
- 2) l'association partielle dénommée "BLOC B", pour le BLOC B ;

- 3) l'association partielle dénommée "BLOC C", pour le BLOC C ;
4) l'association partielle dénommée "BLOC D-E", pour le BLOC D-E ; et
5) l'association partielle dénommée "BLOC PARKING", pour les parkings situés en sous-sol,
toutes plus amplement décrites ci-après.

§ 2 - Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires de chaque association partielle. Détermination de leur caractère privatif ou commun

Les *parties communes particulières* de chaque association partielle sont constituées des éléments affectés à l'usage exclusif de tous les copropriétaires possédant un lot privatif dans l'association partielle concernée et dont la propriété leur appartient indivisément, chacun pour une fraction.

Les *parties communes particulières* de chaque association partielle sont décrites ci-après, à l'acte de base particulier de chaque association partielle. En outre, et sans que cette énumération soit limitative, les éléments suivants forment également une *partie commune particulière* dans l'association partielle à laquelle ils se rapportent:

1. Sol et sous-sol

Toute la dalle structurelle formant la couche supérieure du sol du bloc concerné est commune. Le terrain fait toutefois partie de l'association principale et forme une partie commune générale.

2. Gros murs

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

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

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

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

6. Murs (revêtements et enduits)

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

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

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

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

10. Toitures vertes

La toiture type « extensive » est un élément commun. Elle comprend l'armature, le hourdage, l'étanchéité, le drainage, les réservoirs d'eau, le substrat et la végétation. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales. Elle n'est pas accessible sauf pour entretien.

11. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale principale cette dernière étant exclusivement compétente en matière d'harmonie de la face extérieure des façades.

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

12. Escaliers, ascenseurs et coursives

Les escaliers et coursives externes sont communs. Le terme "escalier" doit être entendu dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

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

Les ascenseurs sont des éléments communs. Les ascenseurs C et E constituent un accessoire du rez-de-chaussée et sont dès lors d'usage commun à leur bloc, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privés situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun, à l'exclusion des charges d'entretien mécanique puisqu'ils n'ont pas l'usage concret de cet ascenseur. Quant à l'ascenseur A, il constitue une partie commune générale, ainsi que mentionné ci-avant.

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large: tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

13. Canalisations - Raccordements généraux

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

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, de l'électricité et du téléphone.

14. Électricité - Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs ainsi que les locaux techniques.

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les dégagements et les paliers.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

16. Terrasses

Les terrasses même celles dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège, sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

17. Parties privatives

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

autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

18. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale principale cette dernière étant exclusivement compétente en matière d'harmonie des façades des immeubles.

19. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale principale restant exclusivement compétente en matière d'harmonie de leur face extérieure.

§ 3 - La fixation de la quote-part des parties communes particulières afférente à chaque partie privative

Les comparantes déclarent que la quote-part des parties communes particulières afférente à chaque partie privative d'une même association partielle a été fixée en tenant compte de la valeur respective de ladite partie privative fixée en fonction de sa *superficie* uniquement, sans tenir compte de son *affectation* ni de sa *situation*, sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par le bureau d'architecte "DDS & Partners", prénommé, à l'exception de l'espace privatif situé au sous-sol de l'association partielle "BLOC C", pour lequel le critère "affectation" a également été pris en compte.

Les critères "affectation" et "situation" n'ont pas été pris en compte dans le cadre de la fixation de la quote-part des parties communes particulières afférente à chaque partie privative étant donné qu'il s'agit d'un projet subsidié à prix conventionnés imposant une valorisation identique (c'est-à-dire un même prix de vente au mètre carré).

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

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

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

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

B/ ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE "BLOC A"

§ 1 - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES

Outre les *parties communes particulières* décrites ci-dessus sous le TITRE II, point A, paragraphe §2, les éléments suivants constituent des parties communes particulières de l'association partielle "BLOC A" :

- Les cinq escaliers, et leur cage respective, dénommés "A1", "A2", "A4", "A5" et "A6" menant du rez-de-jardin au deuxième étage du BLOC A ;
- Les deux escaliers, et leur cage respective, dénommés "A3" et "A7", menant du sous-sol du complexe immobilier au deuxième étage du BLOC A, étant entendu que lesdits escaliers "A3" et "A7" ne constituent des parties communes particulières qu'à partir de la première marche au niveau du rez-de-chaussée, la partie inférieure desdits escaliers "A3" et "A7" constituant une partie commune générale ainsi qu'indiqué ci-dessus ;
- les coursives externes du Bloc A ;
- le local destiné aux compteurs électriques du BLOC A situé au sous-sol du complexe immobilier.

§ 2 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES ET PARTICULIERES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE "BLOC A"

Les parties privatives de l'association partielle "Bloc A" sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes générales et particulières sont fixées conformément aux rapports motivés ci-joint.

AU NIVEAU DU REZ-DE-JARDIN

1. L'appartement dénommé "A.0.1", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse et jardin, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent deux / dixmillièmes (302/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- huit cent nonante-huit / centmillièmes (898/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse et le jardin.

2. L'appartement dénommé "A.0.2", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent vingt-sept / dixmillièmes (227/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent septante-trois / centmillièmes (673/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

3. L'appartement dénommé "A.0.3", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-sept / dixmillièmes (267/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent nonante-deux / centmillièmes (792/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

4. L'appartement dénommé "A.0.4.", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent vingt-sept / dixmillièmes (227/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent septante-trois / centmillièmes (673/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

5. L'appartement dénommé "**A.0.5**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-sept / dixmillièmes (267/10.000èmes)
indivis des parties communes particulières.

- sept cent nonante-deux / centmillièmes (792/100.000èmes)
indivis des parties communes *générales* dont les quotités
indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

6. L'appartement dénommé "**A.0.6**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent vingt-sept / dixmillièmes (227/10.000èmes)
indivis des parties communes particulières.

- six cent septante-trois / centmillièmes
(673/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont
les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

7. L'appartement dénommé "**A.0.7**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-sept / dixmillièmes (267/10.000èmes)
indivis des parties communes particulières.

- sept cent nonante-deux / centmillièmes (792/100.000èmes)
indivis des parties communes *générales* dont les quotités
indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

8. L'appartement dénommé "**A.0.8**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent vingt-sept / dixmillièmes (227/10.000èmes)
indivis des parties communes particulières.

- six cent septante-trois / centmillièmes (673/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

9. L'appartement dénommé "**A.0.9**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-sept / dixmillièmes (267/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent nonante-deux / centmillièmes (792/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

10. L'appartement dénommé "**A.0.10**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent vingt-sept / dixmillièmes (227/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent septante-trois / centmillièmes (673/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

11. L'appartement dénommé "**A.0.11**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-sept / dixmillièmes (267/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent nonante-deux / centmillièmes (792/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

12. L'appartement dénommé "**A.0.12**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :
- deux cent trente / dixmillièmes (230/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent quatre-vingt-quatre / centmillièmes (684/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE

1. L'appartement dénommé "**A.1.1**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-quatre / dixmillièmes (264/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent quatre-vingt-trois / centmillièmes (783/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

2. L'appartement dénommé "**A.1.2**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent dix-neuf / dixmillièmes (219/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent cinquante-et-un / centmillièmes (651/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

3. L'appartement dénommé "**A.1.3**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent cinquante-huit / dixmillièmes (258/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent soixante-cinq / centmillièmes (765/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

4. L'appartement dénommé "**A.1.4**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent quatorze / dixmillièmes (214/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent trente-cinq / centmillièmes (635/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

5. L'appartement dénommé "**A.1.5**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-trois / dixmillièmes (263/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent quatre-vingt-un / centmillièmes (781/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

6. L'appartement dénommé "**A.1.6**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent quatorze / dixmillièmes (214/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent trente-cinq / centmillièmes (635/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

7. L'appartement dénommé "**A.1.7**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent cinquante-huit / dixmillièmes (258/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent soixante-cinq / centmillièmes (765/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

8. L'appartement dénommé "**A.1.8**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :
- deux cent quatorze / dixmillièmes (214/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
- six cent trente-cinq / centmillièmes (635/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

9. L'appartement dénommé "**A.1.9**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :
- deux cent soixante-trois / dixmillièmes (263/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
- sept cent quatre-vingt-un / centmillièmes (781/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

10. L'appartement dénommé "**A.1.10**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :
- deux cent quatorze / dixmillièmes (214/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
- six cent trente-cinq / centmillièmes (635/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

11. L'appartement dénommé "**A.1.11**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :
- deux cent soixante-trois / dixmillièmes (263/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
- sept cent quatre-vingt-un / centmillièmes (781/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

12. L'appartement dénommé "**A.1.12**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent dix-neuf / dixmillièmes (219/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent cinquante / centmillièmes (650/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE

1. L'appartement dénommé "**A.2.1**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur deux terrasses, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent quarante-et-un / dixmillièmes (241/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent quinze / centmillièmes (715/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

les deux terrasses.

2. L'appartement dénommé "**A.2.2**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent quinze / dixmillièmes (215/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent trente-sept / centmillièmes (637/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

3. L'appartement dénommé "**A.2.3**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur deux terrasses, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent quarante / dixmillièmes (240/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent treize / centmillièmes (713/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
les deux terrasses.

4. Le duplex dénommé "A.2.4", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, chambre 1, buanderie, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent septante-trois / dixmillièmes (273/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- huit cent dix / centmillièmes (810/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

5. Le duplex dénommé "A.2.5", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, chambre 1, buanderie, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent cinquante-cinq / dixmillièmes (255/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent cinquante-huit / centmillièmes (758/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

6. Le duplex dénommé "A.2.6", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, chambre 1, buanderie, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent septante-neuf / dixmillièmes (279/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- huit cent vingt-huit / centmillièmes (828/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

7. Le **duplex** dénommé "**A.2.7**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, chambre 1, buanderie, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent cinquante-cinq / dixmillièmes (255/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent cinquante-huit / centmillièmes (758/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

8. Le **duplex** dénommé "**A.2.8**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, chambre 1, buanderie, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent cinquante-cinq / dixmillièmes (255/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent cinquante-huit / centmillièmes (758/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

9. Le **duplex** dénommé "**A.2.9**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, chambre 1, buanderie, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent septante-neuf / dixmillièmes (279/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- huit cent vingt-huit / centmillièmes (828/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

10. Le duplex dénommé "**A.2.10**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, chambre 1, buanderie, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent cinquante-cinq / dixmillièmes (255/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent cinquante-huit / centmillièmes (758/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

11. Le duplex dénommé "**A.2.11**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, chambre 1, buanderie, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent cinquante-cinq / dixmillièmes (255/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent cinquante-huit / centmillièmes (758/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

12. Le duplex dénommé "**A.2.12**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, chambre 1, buanderie, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent septante-neuf / dixmillièmes (279/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- huit cent vingt-huit / centmillièmes (828/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

13. Le duplex dénommé "**A.2.13**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, chambre 1, buanderie, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent cinquante-cinq / dixmillièmes (255/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent cinquante-huit / centmillièmes (758/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

14. Le duplex dénommé "**A.2.14**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, chambre 1, buanderie, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent cinquante-cinq / dixmillièmes (255/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent cinquante-huit / centmillièmes (758/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

15. Le duplex dénommé "**A.2.15**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, chambre 1, buanderie, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent septante-neuf / dixmillièmes (279/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- huit cent vingt-huit / centmillièmes (828/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

16. Le duplex dénommé "**A.2.16**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, chambre 1, buanderie, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-cinq / dixmillièmes (265/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent quatre-vingt-sept / centmillièmes (787/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

| |
|--|
| C/ ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE "BLOC B" |
|--|

§ 1 - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES

Outre les *parties communes particulières* décrites ci-dessus sous le TITRE II, point A, paragraphe §2, les éléments suivants constituent des parties communes particulières de l'association partielle "BLOC B" :

- L'escalier, et sa cage, dénommé "B1", menant du rez-de-jardin au deuxième étage du BLOC B ;
- Les escaliers, et leurs cages respectives, dénommés respectivement "B2" et "B3", menant du rez-de-jardin au premier étage du BLOC B ;
- L'escalier, et sa cage, dénommé "B4", menant du sous-sol du complexe immobilier au deuxième étage du BLOC B, étant entendu que ledit escalier "B4" ne constitue une partie commune particulière qu'à partir de la première marche au niveau du rez-de-chaussée, la partie inférieure dudit escalier "B4" constituant une partie commune générale ainsi qu'indiqué ci-dessus ;
- L'escalier, et sa cage, dénommé "B5", menant du sous-sol du complexe immobilier au deuxième étage du BLOC B (ledit escalier ne donnant pas accès au parc) ;
- les coursives externes du Bloc B ;
- le local destiné aux compteurs électriques du Bloc B situé au sous-sol du complexe.

§ 2 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES ET PARTICULIERES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE "BLOC B"

Les parties privatives de l'association partielle "Bloc B" sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes générales et particulières sont fixées conformément aux rapports motivés ci-joint.

AU NIVEAU DU REZ-DE-JARDIN

1. L'appartement dénommé "**B.0.1**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- quatre cent soixante-huit / dixmillièmes (468/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- huit cent vingt / centmillièmes (820/100.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

2. L'appartement dénommé "**B.0.2**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, water-closet, débarras, chambre 1, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent cinquante-cinq / dixmillièmes (355/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent vingt-deux / centmillièmes (622/100.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

3. L'appartement dénommé "**B.0.3**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- quatre cent soixante / dixmillièmes (460/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- huit cent sept / centmillièmes (807/100.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

4. L'appartement dénommé "**B.0.4.**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent quatre-vingt-huit / dixmillièmes (388/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent quatre-vingt-un / centmillièmes (681/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

5. L'appartement dénommé "**B.0.5**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- quatre cent cinquante-sept / dixmillièmes (457/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- huit cent un / centmillièmes (801/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

6. L'appartement dénommé "**B.0.6**" comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent quatre-vingt-huit / dixmillièmes (388/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent quatre-vingt-un / centmillièmes (681/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

7. L'appartement dénommé "**B.0.7**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- quatre cent nonante-neuf / dixmillièmes (499/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- huit cent septante-six / centmillièmes (876/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE

1. L'appartement dénommé "B.1.1", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- quatre cent soixante / dixmillièmes (460/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
- huit cent huit / centmillièmes (808/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

2. L'appartement dénommé "B.1.2", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, débarras, water-closet, chambre 1, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent trente-trois / dixmillièmes (333/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
- cinq cent quatre-vingt-quatre / centmillièmes (584/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

3. L'appartement dénommé "B.1.3", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- quatre cent quarante-cinq / dixmillièmes (445/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
- sept cent quatre-vingt / centmillièmes (780/10.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

4. L'appartement dénommé "B.1.4", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bain.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent septante-cinq / dixmillièmes (375/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
- six cent cinquante-huit / centmillièmes (658/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

5. L'appartement dénommé "**B.1.5**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :
- quatre cent quarante-et-un / dixmillièmes (441/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
- sept cent septante-quatre / centmillièmes (774/100.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

6. L'appartement dénommé "**B.1.6**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent septante-cinq / dixmillièmes (375/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
- six cent cinquante-huit / centmillièmes (658/100.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

7. L'appartement dénommé "**B.1.7**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :
- quatre cent quatre-vingt-neuf / dixmillièmes (489/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
- huit cent cinquante-sept / centmillièmes (857/100.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE

1. L'appartement dénommé "**B.2.1**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur deux terrasses, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :
- quatre cent douze / dixmillièmes (412/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent vingt-trois / centmillièmes (723/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
les deux terrasses.

2. L'appartement dénommé "**B.2.2**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, débarras, water-closet, chambre 1, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent trente-trois / dixmillièmes (333/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- cinq cent quatre-vingt-cinq / centmillièmes (585/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

3. Le duplex dénommé "**B.2.3**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, buanderie, chambre 1, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :
- quatre cent quarante-six / dixmillièmes (446/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent quatre-vingt-trois / centmillièmes (783/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

4. Le duplex dénommé "**B.2.4**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, buanderie, chambre 1, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :
- quatre cent septante-sept / dixmillièmes (477/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
- huit cent trente-sept / centmillièmes (837/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

5. Le **duplex** dénommé "B.2.5", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, buanderie, chambre 1, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- quatre cent trente-sept / dixmillièmes (437/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent soixante-sept / centmillièmes (767/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

6. Le **duplex** dénommé "B.2.6", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, buanderie, chambre 1, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- quatre cent trente-sept / dixmillièmes (437/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent soixante-sept / centmillièmes (767/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

7. Le **duplex** dénommé "B.2.7", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, buanderie, chambre 1, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- quatre cent septante-sept / dixmillièmes (477/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- huit cent trente-sept / centmillièmes (837/10.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

8. Le **duplex** dénommé "**B.2.8**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, buanderie, chambre 1, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- quatre cent trente-sept / dixmillièmes (437/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent soixante-sept / centmillièmes (767/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

9. Le **duplex** dénommé "**B.2.9**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, buanderie, cuisine, water-closet, séjour donnant sur deux terrasses, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, water-closet, chambre 1, chambre 2 donnant sur terrasse, chambre 3 donnant sur terrasse, salle de bains, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- six cent onze / dixmillièmes (611/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- mille septante-et-un / centmillièmes (1.071/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

les deux terrasses au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

| |
|--|
| D/ ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE "BLOC C" |
|--|

§ 1 - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES

Outre les *parties communes particulières* décrites ci-dessus sous le TITRE II, point A, paragraphe §2, les éléments suivants constituent des parties communes particulières de l'association partielle "BLOC C" :

- l'escalier, et sa cage, dénommé "C", menant du rez-de-jardin au troisième étage du BLOC C ;
- l'ascenseur du Bloc C ;
- le local destiné aux compteurs électriques du Bloc C situé au sous-sol du complexe ;

- l'aire de jeux extérieure attenante à l'espace privatif sis au niveau sous-sol et l'escalier de secours dénommé "SC1" menant du sous-sol du complexe immobilier au rez-de-jardin du BLOC C, dont l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels sont attribués au propriétaire du lot privatif concerné.

§ 2 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES ET PARTICULIERES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE "BLOC C"

Les parties privatives de l'association partielle "Bloc C" sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes générales et particulières sont fixées conformément aux rapports motivés ci-joint.

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

1. un espace privatif, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'espace privatif proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

- mille neuf cent trente-et-un / dixmillièmes (1.931/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- trois mille six cent cinquante-trois / centmillièmes (3.653/100.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

l'aire de jeux extérieure attenante à l'espace privatif et l'escalier de secours menant du sous-sol au rez-de-jardin.

AU NIVEAU DU REZ-DE-JARDIN

1. L'appartement dénommé "C.0.1", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse et jardin, cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, buanderie, water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent nonante-quatre / dixmillièmes (394/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent quatre-vingt / centmillièmes (780/100.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse et le jardin.

2. L'appartement dénommé "C.0.2", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour avec cuisine ouverte donnant sur terrasse, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet, buanderie, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent seize / dixmillièmes (316/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent vingt-cinq / centmillièmes (625/100.000èmes)
indivis des parties communes *générales* dont les quotités
indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

3. L'appartement dénommé "**C.0.3**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour avec cuisine ouverte donnant sur
terrasse, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet,
buanderie, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent dix-neuf / dixmillièmes (319/10.000èmes)
indivis des parties communes particulières.

- six cent trente-deux / centmillièmes (632/100.000èmes)
indivis des parties communes *générales* dont les quotités
indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
La terrasse.

4. L'appartement dénommé "**C.0.4**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour avec cuisine ouverte donnant sur
terrasse, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet,
buanderie, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent onze / dixmillièmes (311/10.000èmes) indivis
des parties communes particulières.

- six cent quinze / centmillièmes (615/100.000èmes)
indivis des parties communes *générales* dont les quotités
indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

5. L'appartement dénommé "**C.0.5**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse et jardin,
cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet,
buanderie, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent quatre-vingt-cinq / dixmillièmes
(385/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent soixante-deux / centmillièmes
(762/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont
les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse et le jardin.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE

1. L'appartement dénommé "**C.1.1**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall
de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, buanderie,
water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent vingt-un / dixmillièmes (321/10.000èmes)
indivis des parties communes particulières.

- six cent trente-six / centmillièmes (636/100.000èmes)
indivis des parties communes *générales* dont les quotités
indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

2. L'appartement dénommé "**C.1.2**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour avec cuisine ouverte donnant sur
terrasse, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet,
buanderie, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent quinze / dixmillièmes (315/10.000èmes) indivis
des parties communes particulières.

- six cent vingt-cinq / centmillièmes (625/100.000èmes)
indivis des parties communes *générales* dont les quotités
indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

3. L'appartement dénommé "**C.1.3**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour avec cuisine ouverte donnant sur
terrasse, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet,
buanderie, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent dix-neuf / dixmillièmes (319/10.000èmes)
indivis des parties communes particulières.

- six cent trente-deux / centmillièmes (632/100.000èmes)
indivis des parties communes *générales* dont les quotités
indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

4. L'appartement dénommé "**C.1.4**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour avec cuisine ouverte donnant sur
terrasse, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet,
buanderie, salle de bain.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent onze / dixmillièmes (311/10.000èmes) indivis
des parties communes particulières.

- six cent quinze / centmillièmes (615/100.000èmes)
indivis des parties communes *générales* dont les quotités
indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

5. L'appartement dénommé "**C.1.5**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall
de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet, buanderie, salle
de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent vingt / dixmillièmes (320/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent trente-quatre / centmillièmes (634/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE

1. L'appartement dénommé "C.2.1", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, buanderie, water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent vingt et un / dixmillièmes (321/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent trente-six / centmillièmes (636/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

2. L'appartement dénommé "C.2.2", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour avec cuisine ouverte donnant sur terrasse, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet, buanderie, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent quinze / dixmillièmes (315/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent vingt-cinq / centmillièmes (625/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

3. L'appartement dénommé "C.2.3", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour avec cuisine ouverte donnant sur terrasse, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet, buanderie, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent dix-neuf / dixmillièmes (319/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent trente-deux / centmillièmes (632/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

4. L'appartement dénommé "C.2.4", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour avec cuisine ouverte donnant sur terrasse, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet, buanderie, salle de bain.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent onze / dixmillièmes (311/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent quinze / centmillièmes (615/100.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

5. L'appartement dénommé "**C.2.5**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet, buanderie, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent vingt / dixmillièmes (320/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent trente-quatre / centmillièmes (634/100.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE

1. L'appartement dénommé "**C.3.1**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, buanderie, water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent vingt-et-un / dixmillièmes (321/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent trente-six / centmillièmes (636/100.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

2. L'appartement dénommé "**C.3.2**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour avec cuisine ouverte donnant sur terrasse, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet, buanderie, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent quinze / dixmillièmes (315/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent vingt-cinq / centmillièmes (625/100.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

3. L'appartement dénommé "**C.3.3**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour avec cuisine ouverte donnant sur terrasse, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet, buanderie, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent dix-neuf / dixmillièmes (319/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent trente-deux / centmillièmes (632/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

4. L'appartement dénommé "**C.3.4**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour avec cuisine ouverte donnant sur terrasse, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet, buanderie, salle de bain.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent onze / dixmillièmes (311/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent quinze / centmillièmes (615/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

5. L'appartement dénommé "**C.3.5**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet, buanderie, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent vingt / dixmillièmes (320/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent trente-quatre / centmillièmes (634/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE

1. L'appartement dénommé "**C.4.1**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet, buanderie, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent vingt-et-un / dixmillièmes (321/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent trente-six / centmillièmes (636/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

2. L'appartement dénommé "**C.4.2**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet, buanderie, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent quinze / dixmillièmes (315/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent vingt-cinq / centmillièmes (625/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

3. L'appartement dénommé "**C.4.3**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet, buanderie, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent dix-neuf / dixmillièmes (319/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent trente-deux / centmillièmes (632/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
La terrasse.

4. L'appartement dénommé "**C.4.4**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet, buanderie, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent onze / dixmillièmes (311/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent quinze / centmillièmes (615/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

5. L'appartement dénommé "**C.4.5**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, water-closet, buanderie, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent vingt / dixmillièmes (320/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent trente-quatre / centmillièmes (634/100.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

| |
|--|
| E/ ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE "BLOC D-E" |
|--|

§ 1 - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES

Outre les parties communes particulières décrites ci-dessus sous le TITRE II, point A, paragraphe §2, les éléments suivants constituent des parties communes particulières de l'association partielle "BLOC D-E" :

- les deux escaliers, et leurs cages respectives, dénommés "D1" et "D2", menant du rez-de-jardin au deuxième étage du BLOC D-E;
- l'escalier, et sa cage, dénommé "D3" menant du rez-de-jardin au troisième étage du Bloc D-E ;
- l'escalier, et sa cage, dénommé "E" menant du rez-de-jardin au cinquième étage du BLOC D-E ;
- l'ascenseur du BLOC D-E ;
- le local destiné aux compteurs électriques du BLOC D-E situé au niveau du rez-de-jardin du BLOC D-E.

§ 2 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES ET PARTICULIERES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE "BLOC D-E"

Les parties privatives de l'association partielle "Bloc D-E" sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes générales et particulières sont fixées conformément aux rapports motivés ci-joint.

AU NIVEAU DU REZ-DE-JARDIN

1. Le **triplex** dénommé "D.0.1", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, water-closet, cuisine, cage d'escalier.

Au premier étage :

Cage d'escalier, hall de nuit, espace bureau ouvert, local débarras, water-closet, buanderie, chambre 1 donnant sur terrasse, salle de douche.

Au second étage :

Cage d'escalier, hall de nuit, chambre 2, chambre 3, water-closet, chambre 4, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cinq cent quarante-cinq / dixmillièmes (545/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- mille trois cent septante-deux / centmillièmes (1.372/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

2. L'appartement dénommé "**D.0.2**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent quatorze / dixmillièmes (314/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent nonante-et-un / centmillièmes (791/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

3. L'appartement dénommé "**D.0.3**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-huit / dixmillièmes (268/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent septante-quatre / centmillièmes (674/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

4. L'appartement dénommé "**D.0.4**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent quinze / dixmillièmes (315/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent nonante trois / centmillièmes (793/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

5. L'appartement dénommé "**D.0.5**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent septante-huit / dixmillièmes (278/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent un / centmillièmes (701/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

6. L'appartement dénommé "**E.0.1**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall de nuit, buanderie, water-closet, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, salle de douche, water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent cinquante-sept / dixmillièmes (357/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- huit cent nonante-neuf / centmillièmes (899/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

7. L'appartement dénommé "**E.0.2**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasses et jardin, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, salle de douche, water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

- quatre cent quarante-et-un / dixmillièmes (441/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- mille cent dix / centmillièmes (1.110/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
les terrasses et le jardin.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE

1. L'appartement dénommé "**D.1.1**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent deux / dixmillièmes (302/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent soixante-deux / centmillièmes (762/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

2. L'appartement dénommé "**D.1.2**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent cinquante-deux / dixmillièmes (252/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent trente-cinq / centmillièmes (635/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

3. L'appartement dénommé "**D.1.3**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains, water-closet, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent quatre / dixmillièmes (304/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent soixante-cinq / centmillièmes (765/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

4. L'appartement dénommé "**D.1.4**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-deux / dixmillièmes (262/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent cinquante-neuf / centmillièmes (659/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

5. L'appartement dénommé "**E.1.1**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, débarras, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall de nuit, buanderie, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, salle de douche, water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent soixante-sept / dixmillièmes (367/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- neuf cent vingt trois / centmillièmes (923/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

6. L'appartement dénommé "**E.1.2**", comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, salle de douche et water-closet.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent vingt-quatre / dixmillièmes (324/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
- huit cent quinze / centmillièmes (815/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.
- c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE

- 1. L'appartement** dénommé "**D.2.1**", comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive :
hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur deux terrasses, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- deux cent quatre-vingt-un / dixmillièmes (281/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
- sept cent huit / centmillièmes (708/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.
- c) en jouissance privative et exclusive :
les deux terrasses.
- 2. L'appartement** dénommé "**D.2.2**", comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive :
hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- deux cent cinquante-deux / dixmillièmes (252/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
- six cent trente-cinq / centmillièmes (635/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.
- c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.
- 3. L'appartement** dénommé "**D.2.3**", comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive :
hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur deux terrasses, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- deux cent quatre-vingt-trois / dixmillièmes (283/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
- sept cent douze / centmillièmes (712/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.
- c) en jouissance privative et exclusive :

les deux terrasses.

4. L'appartement dénommé "D.2.4", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-deux / dixmillièmes (262/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- six cent cinquante-neuf / centmillièmes (659/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

5. L'appartement dénommé "E.2.1", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, débarras, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall de nuit, buanderie, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, salle de douche, water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent soixante-six / dixmillièmes (366/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- neuf cent vingt-deux / centmillièmes (922/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

6. L'appartement dénommé "E.2.2", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, salle de douche et water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent vingt-deux / dixmillièmes (322/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- huit cent onze / centmillièmes (811/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse.

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE

1. Le duplex dénommé "D.3.1", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur deux terrasses, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escaliers, hall de nuit, buanderie, chambre 1, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent trente-quatre / dixmillièmes (334/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- huit cent quarante-et-un / centmillièmes (841/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
les deux terrasses au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

2. Le duplex dénommé "D.3.2", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, buanderie, chambre 1, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent six / dixmillièmes (306/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent septante / centmillièmes (770/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

3. Le duplex dénommé "D.3.3", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, buanderie, chambre 1, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent deux / dixmillièmes (302/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent soixante-et-un / centmillièmes (761/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

4. Le duplex dénommé "D.3.4", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, Water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, buanderie, chambre 1, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent deux / dixmillièmes (302/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent soixante / centmillièmes (760/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

5. Le duplex dénommé "**D.3.5**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, Water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escaliers, hall de nuit, buanderie, chambre 1, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent six / dixmillièmes (306/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent septante / centmillièmes (770/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

6. Le duplex dénommé "**D.3.6**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée :

hall d'entrée, Water-closet, cuisine, séjour donnant sur terrasse, cage d'escalier.

Au premier étage :

cage d'escalier, hall de nuit, buanderie, chambre 1, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent dix-sept / dixmillièmes (317/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- sept cent nonante-huit / centmillièmes (798/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse au rez-de-chaussée et la terrasse au premier étage.

7. L'appartement dénommé "**E.3.1**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall de nuit, buanderie, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, salle de douche, water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent cinquante-deux / dixmillièmes (352/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.

- huit cent quatre-vingt-sept / centmillièmes (887/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

8. L'appartement dénommé "**E.3.2**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, salle de douche et water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent vingt-deux / dixmillièmes (322/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
- huit cent onze / centmillièmes (811/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE

1. L'appartement dénommé "**E.4.1**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall de nuit, buanderie, chambre 1, chambre 2, chambre 3, water-closet, salle de bains, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent cinquante-six / dixmillièmes (356/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
- huit cent nonante-sept / centmillièmes (897/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

2. L'appartement dénommé "**E.4.2**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, salle de douche, water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent vingt-six / dixmillièmes (326/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
- huit cent vingt et un / centmillièmes (821/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :
la terrasse.

AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE

1. L'appartement dénommé "**E.5.1**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall de nuit, water-closet, buanderie, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, salle de douche.

- b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent cinquante-six / dixmillièmes (356/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
 - huit cent nonante-sept / centmillièmes (897/100.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.
- c) en jouissance privative et exclusive :
- la terrasse.
- 2. L'appartement** dénommé "E.5.2", comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive :
- hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de bains, salle de douche, water-closet.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent vingt-six / dixmillièmes (326/10.000èmes) indivis des parties communes particulières.
 - huit cent vingt et un / centmillièmes (821/100.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.
- c) en jouissance privative et exclusive :
- La terrasse.

| |
|--|
| F/ ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE "BLOC PARKING" |
|--|

§ 1 - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES

L'association partielle "BLOC PARKING" ne comprend pas d'autres *parties communes particulières* que celles décrites ci-dessus sous le TITRE II, point A, paragraphe §2, étant entendu que certaines de ces parties communes particulières décrites ci-dessus sous le TITRE II, point A, paragraphe §2 ne sont pas applicables à l'association partielle "BLOC PARKING", de par la spécificité de la configuration de l'association partielle "BLOC PARKING". Il en va notamment ainsi des parties communes particulières suivantes :

- Murs séparant locaux privatifs et locaux communs et murs intérieurs de locaux privatifs (étant donné qu'il n'y a pas de local privatif dans l'association partielle "BLOC PARKING") ;
- Cheminées ;
- Toitures vertes ;
- Façades ;
- Terrasses ;
- jardin.

En conséquence, constituent des parties communes particulières de l'association partielle "BLOC PARKING", sans que cette liste soit exhaustive :

- La rampe d'accès au parking en sous-sol ;
- les aires de manœuvres ;
- le dégagement donnant accès aux emplacements 1 à 70 ;
- le dégagement donnant accès aux emplacements de parking 71 à 109 ;

Il est expressément rappelé que la porte de parking automatique constitue une partie commune générale.

§ 2 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES ET PARTICULIERES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE "BLOC PARKING"

Les parties privatives de l'association partielle "BLOC PARKING" sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes générales et particulières sont fixées conformément aux rapports motivés ci-joint.

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

Les **emplacements simples pour voiture** numérotés de **1 à 109**, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit, délimité par des marques au sol et marqué du numéro respectif.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent / dix mille neuf centièmes (100/10.900èmes) indivis des parties communes particulières.

- septante-trois / centmillièmes (73/100.000èmes) indivis des parties communes *générales* dont les quotités indivises dans le terrain.

| |
|---|
| TITRE III.- CREATION DE SERVITUDES |
|---|

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

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;

- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2. Les parties communes générales de l'indivision principale (fond servant) sont grevées des servitudes suivantes au profit de chaque indivision partielle (fond dominant) :

a) les servitudes de passage de toutes canalisations ou conduits desservant directement ou indirectement un ou plusieurs lots privatifs d'une indivision partielle.

b) les servitudes aedificandi s'étendant à l'assiette de chaque indivision partielle telle que celle-ci est reprise au plan d'implantation dont question ci-avant, grevant les parties communes de l'indivision principale.

c) les servitudes de surplomb des terrasses, balcons et gouttières au dessus des parties communes de l'indivision principale.

3. Les parties communes particulières de l'indivision partielle "BLOC PARKING" (fond servant) sont grevées d'une servitude de passage au profit de tous les lots privatifs de l'ensemble du complexe immobilier (fonds dominants).

4. En outre, eu égard à la division opérée par le présent acte, les comparantes déclarent soumettre chacun des héritages issus de cette division, aux obligations légales en matière de servitudes et les grever et avantager, outre des servitudes prévues par la loi et réitérées ci-avant, des emprises et des servitudes de volume, d'appui et d'ancrage qui peuvent exister entre les parties communes générales de l'indivision principale et les indivisions partielles.

En conséquence il est créé au profit des indivisions partielles une servitude d'appui grevant les parties communes générales, lesquelles bénéficient d'une servitude d'accrochage à charge des indivisions partielles concernées.

| |
|--|
| <p style="text-align: center;">TITRE IV.- REGLEMENT DE COPROPRIETE APPLICABLE A TOUTES LES ASSOCIATIONS</p> |
|--|

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété est **applicable à l'association principale et à chaque association partielle.**

En conséquence, sauf dispositions contraires, les termes "**immeuble**", "**assemblée générale**", "**syndic**" et "**conseil de copropriété**" repris au présent règlement de copropriété visent aussi bien le complexe immobilier, l'assemblée générale, le syndic et le conseil de copropriété de l'association principale que le bloc, l'assemblée générale, le syndic et le conseil de copropriété de chaque association partielle.

Le règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes (générale ou particulière) de chaque association,
- 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 des assemblées générales,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission, étant entendu que chaque association aura le droit de nommer son propre syndic,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de chaque association des copropriétaires.

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

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

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

Article 2.- Destination des lots privatifs

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

Les appartements, duplex et triplex sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement et uniquement à cet usage durant la période de contrôle de la S.D.R.B.

L'espace privatif situé au sous-sol du "BLOC C" est destiné à l'usage de crèche, étant entendu que cette destination pourra être modifiée ultérieurement.

Les emplacements de parking sont uniquement destinés au parking de véhicules.

Après expiration de la période de contrôle de la S.D.R.B., l'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic du bloc et de celui du complexe immobilier par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

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

Article 3.- Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

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

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

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

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

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'ensemble du complexe.

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

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

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

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

b) Accès au toit

L'accès aux différentes toitures est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé.

c) Distribution intérieure des locaux

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

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

d) Travaux dans les lots privatifs

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

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale concernée, statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés. Il lui est aussi interdit d'enlever momentanément un ou des radiateurs (p.ex. pour des travaux de peinture) sans y être autorisé par le syndic pour éviter tout dommage au système collectif de chauffage.

e) Installations particulières

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

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

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

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

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic concerné, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le

montant est déterminé par l'assemblée générale concernée, statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes générales ou particulières du complexe sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe immobilier comprenant toutes les associations disposant de la personnalité juridique, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement d'un lot privatif, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale de l'association principale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades, avec l'accord d'un architecte désigné par cette assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

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

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale de l'association principale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et terrasses, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques. Sur les terrasses, d'avril à octobre, ils pourront installer des meubles de jardin.

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

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

C'est toutefois le syndic seul qui pourra passer commande pour remplacer des châssis extérieurs de porte ou fenêtre en cas de destruction accidentelle ou de vétusté.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'ensemble du complexe immobilier :

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

La décision de peindre les châssis de fenêtres ne peut être prise que par l'assemblée générale de l'association principale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

- le style et la performance des châssis extérieurs (portes et fenêtres) ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale de l'association principale, statuant à la majorité des quatre/cinquièmes (4.5^{èmes}) des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Terrasses

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

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

Il est expressément précisé que :

- a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association principale des copropriétaires ;

- b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires du bâtiment concerné ;

- c) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

d) Publicité

Il est interdit de faire de la publicité sur les immeubles du complexe.

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

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement, ou à côté d'elle, ainsi qu'à la porte d'entrée de l'immeuble dans lequel est situé l'appartement, à l'endroit prescrit, une plaque nominative (pouvant mentionner la profession) du modèle déterminé par l'architecte de l'immeuble. Ces plaques seront placées par les soins du syndic aux frais du copropriétaire concerné.

Dans l'hypothèse où, après la période de contrôle de la S.D.R.B., une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A l'entrée principale du complexe (rue des Matériaux 20), chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur

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

e) Location

Sans préjudice des "conditions d'accès" imposées par la S.D.R.B. reproduites dans les conventions de vente, le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

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

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

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

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

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

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

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

f) Emplacements de parking

Sans préjudice des "conditions d'accès" imposées par la S.D.R.B. reproduites dans les conventions de vente, les emplacements de parking peuvent être vendus ou loués à des tiers autres que des copropriétaires du complexe.

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

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

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

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

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

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

Le lavage des voitures est interdit dans le sous-sol.

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

g) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des animaux de compagnie de petite taille.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la majorité absolue des voix des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre vingt-cinq euros par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versée au fonds de roulement, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité absolue des votants, et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par une société protectrice des animaux.

Article 5.- Interdictions

Il ne peut être établi dans aucun des immeubles des dépôts de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 6.- Transformations

a) Modifications des parties communes

Sans préjudice de la compétence de l'association principale en matière de style et d'harmonie du complexe immobilier, les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de

l'assemblée des copropriétaires concernée par ces travaux, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés de l'association de cet immeuble et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic. Les travaux de modifications devront préserver le caractère "passif" ou "basse énergie", selon le cas, des logements.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par cette assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes parts dans les parties communes et sans préjudice de la période de contrôle de la S.D.R.B.

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

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

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

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

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

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

Article 8.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 9.- Réparations urgentes

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

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

Article 10.- Réparations ou travaux non urgents

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

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

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

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

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

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du

syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

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

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

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

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

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

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

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

Article 12.- Nettoyage

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

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

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

Article 13.- Parc et aire de jeux

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, arrosage et renouvellement des plantations du parc ainsi que de leurs infrastructures - à l'exception de l'aire de jeux attenante au lot privatif sis au sous-sol du BLOC C pour laquelle le syndic

de l'association partielle BLOC C sera compétent - il appartient au syndic de l'association principale de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété.

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

CHAPITRE IV.- CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

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

Les charges de copropriété sont divisées en :

1° charges de copropriété générales de l'ensemble du complexe immobilier qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes générales, c'est-à-dire les parties communes de l'indivision principale ;

2° charges de copropriété générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes particulières, c'est-à-dire les parties communes de l'association partielle dont ils dépendent ; et

3° charges de copropriété particulières, qui incombent à certains copropriétaires d'une ou plusieurs associations partielles, en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune (générale ou particulière) donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme **charges de copropriété générales** :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires de l'association principale ou d'une association partielle; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, kiosques à vélos, infrastructures du parc et aires de jeux, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien du complexe immobilier ou de l'immeuble, etc ;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes à l'une des associations utilisées par tous les copropriétaires ;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

e) l'entretien de l'îlot intérieur (aires de jeux, parc, kiosques à vélos etc.), des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

f) les indemnités dues par l'une des copropriétés ;

g) les frais de reconstruction d'un immeuble détruit.

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

Sont considérées comme **charges de copropriété particulières** :

- les dépenses relatives à l'entretien de l'aire de jeux attenante au lot privatif sis au sous-sol du BLOC C et les dépenses relatives à l'entretien et à la réfection de l'escalier de secours du sous-sol au rez-de-jardin du BLOC C qui seront entièrement à charge du copropriétaire de l'espace privatif sis au sous-sol du BLOC C.

Premières charges de copropriété

Les premières charges de copropriété à payer ou à rembourser au syndic sont :

1° Le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.

2° Les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou les comparants.

3° Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

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

Article 15.- Chauffage

Chaque lot privatif est raccordé à la chaudière centrale. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé des compteurs installés dans chacun des lots privatifs.

Article 16.- Eau

Chaque lot privatif, y compris l'espace privatif sis au sous-sol du BLOC C est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

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

La consommation d'eau pour les usages communs relève d'un compteur spécifique.

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

Article 17.- Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes de l'association principale ou partielle, des

emplacements de garages et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes générales et particulières.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 18.- Impôts

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

Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

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

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

Article 20.- Recettes au profit des parties communes

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

Article 21.- Modification de la répartition des charges

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 22.- Cession d'un lot

Les droits et obligations qui suivent sont applicables simultanément pour l'association principale et pour chaque association partielle.

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

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

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

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

b) Obligations du notaire

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

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

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

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

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

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

c) Obligation à la dette

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

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

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

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

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 et les frais de gérance.

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

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

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

d) Décomptes

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

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

e) Arriérés de charges

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

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

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours

ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 23.- Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété concernée, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

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

Article 24.- Fonds de réserve

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

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

Article 25.- Paiement des charges de copropriété

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

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

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

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

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de décembre deux mille douze.

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

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

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

Un copropriétaire ne pourra en aucun cas invoquer la compensation résultant des décomptes de l'association principale et ceux de l'association partielle où se trouve son lot privatif.

Article 26.- Recouvrement des charges de copropriété

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

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

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

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

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

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

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera

valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

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

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

Article 27.- Comptes annuels du syndic

Les comptes de chaque association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic doit tenir une comptabilité claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Cette comptabilité doit refléter notamment les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. Le syndic présente annuellement les comptes de l'association concernée des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

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

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

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

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

Un commissaire ne peut exercer cette mission que dans une seule association des copropriétaires. Il ne peut dès lors l'exercer simultanément pour l'association principale et une

association partielle. Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue.

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 28.- Dénominations - Sièges - Numéros d'entreprise

L'association principale est dénommée "ASSOCIATION PRINCIPALE DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE MATERIAUX".

Son siège est situé à Anderlecht, rue des Matériaux, 20. Tous documents émanant de l'association principale des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Les cinq associations partielles sont dénommées comme suit :

- 1) "ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE MATERIAUX BLOC A" ;
- 2) "ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE MATERIAUX BLOC B" ;
- 3) "ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE MATERIAUX BLOC C" ;
- 4) "ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE MATERIAUX BLOC D-E" ;
- 5) "ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE MATERIAUX BLOC PARKING " ;

Elles ont leur siège dans l'immeuble respectif qu'elles gèrent, sis à l'adresse unique : Anderlecht, rue des Matériaux, 20. Tous documents émanant d'une association partielle des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Article 29.- Personnalité juridique - Composition

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

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

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires concernés sont membres de l'association.

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

Article 30.- Dissolution - Liquidation

a) Dissolution

Une association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision forcée a pris fin pour les parties communes du bloc concerné. En conséquence, l'association principale ne sera dissoute que si l'indivision forcée de toutes les associations partielles a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'association principale ne pourra être dissoute qu'après la dissolution de toutes les associations partielles.

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

b) Liquidation

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

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

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

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs sauf ceux qui décorent des parties communes.

Article 32.- Objet

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

Article 33.- Solidarité divise des copropriétaires

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

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

Article 34.- Actions en justice - Frais

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

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

Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires

Article 35.- Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

Article 36.- Composition

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

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

Article 37.- Procurations

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

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

Nul ne peut accepter plus de **trois** procurations 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 dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

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

L'assemblée générale annuelle de l'association principale et de chaque association partielle se tient la deuxième quinzaine du mois de septembre à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association principale des copropriétaires.

Article 39.- Convocations

a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels auront lieu les assemblées, ainsi que l'ordre du jour de chacune avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandée au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

b) Délais

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

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

c) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

d) Syndic et syndic provisoire

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

e) Consultation

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

Article 40.- Ordre du jour

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

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires 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.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

Les premières assemblées seront convoquées par la comparante sub 2 et présidées par lui. Elles se réuniront quand au moins soixante pour cent de l'immeuble sera vendu par acte notarié. Au cas où les travaux atteindraient le stade de la réception provisoire des parties communes avant que soixante pour cent (60%) du complexe ne soit vendu, une assemblée devra se réunir 60 jours avant la date présumée de la réception provisoire afin de désigner le ou les syndics qui se charger(a)(ont) de ladite réception.

Ces premières assemblées éliront obligatoirement leur syndic respectif, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous, et leur conseil de copropriété respectif.

Article 41.- Constitution de l'assemblée

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

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

Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

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

Ils peuvent être réélus.

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

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

Article 43.- Délibérations

a) Droit de vote

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

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

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

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

c) de la composition d'un conseil de copropriété, comprenant exclusivement des copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

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

d) Considérations pratiques

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

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés

à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

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

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent.

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

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

e) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux - Consultation

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

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

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

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

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

Article 44.- Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

Chaque association des copropriétaires (principale ou partielle) a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou

personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic 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.

b) Par un copropriétaire

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

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

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

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

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

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation 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.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le

copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires. Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant

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

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

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

Article 45.- Opposabilité - Information.

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

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

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

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

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 46.- Nomination

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

Le syndic nommé par l'assemblée générale est choisi après examen d'au moins trois offres de syndics bilingues (français/néerlandais) n'ayant aucun lien fonctionnel entre eux.

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

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

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

Un syndic unique peut être désigné par toutes les associations pour la gestion de tout le complexe immobilier.

Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

Article 48.- Publicité

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

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

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

Lorsque cet extrait concerne l'association principale, il est affiché à la diligence de son syndic dans tous les immeubles des associations partielles.

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

Article 49.- Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 50.- Pouvoirs

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

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

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

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 ;

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

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

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

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

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

souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

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

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

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

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

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

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

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

créances et les dettes des copropriétaires ;

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

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

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

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

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

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - tri sélectif des déchets et enlèvement de ceux-ci - nettoyage des couloirs et autres parties communes - entretien des toitures vertes, du parc et du bassin d'orage ainsi que les parties communes à usage privatif - système de ventilation - pompes).

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

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

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

Article 51.- Rémunération

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

Article 52.- Démission - Fin de sa mission

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

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

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de

l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 53.- Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est exclusivement composé de copropriétaires nommés par chaque assemblée générale à la majorité absolue.

Chaque conseil aura pour compétence :

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

CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 54.- Généralités

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

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale concernée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir

notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

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

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

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

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

8. L'assemblée générale de l'association principale peut décider de souscrire une assurance globale pour tous les risques concernant directement ou indirectement le complexe immobilier, visés notamment à l'article qui suit.

Article 55.- Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de chaque association des copropriétaires:

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

3° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 56.- Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

Article 57.- Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 58.- Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges de copropriété, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 59.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

Article 60.- Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 61.- Sinistres - Procédures et indemnités

1.- Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2.- Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3.- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins

de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 62.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble géré par une association partielle.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des

copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale de l'association concernée doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

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

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 63.- Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Article 64.- Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande et à ses seuls frais, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires dont il dépend dans une langue autre que celles de la Région.

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

Il existe une version française et une version néerlandaise des présents statuts. En cas de contradiction entre les deux versions, il est convenu que la version française prévaudra.

| |
|---|
| TITRE V.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR APPLICABLE A TOUTES LES ASSOCIATIONS |
|---|

Table des matières

| | |
|--|--|
| Article 1 - principe - majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur | |
| Article 2 - publicité du règlement d'ordre intérieur | |
| Article 3 - nettoyage | |
| Article 4 - travaux d'entretien périodiques | |
| Article 5 - esthétique et performance énergétique | |

Article 6 - dépôts dans les parties communes - usage de celles-ci
Article 7 - dépôts insalubres - usage des sanitaires
Article 8 - travaux de ménage
Article 9 - hottes - séchoirs
Article 10 - ventilation
Article 11 - animaux
Article 12 - terrasses au rez-de-chaussée et parc
Article 13 - balcons et terrasses
Article 14 - ascenseurs - usage
Article 15 - publicité
Article 16 - antennes
Article 17 - toiture
Article 18 - système de chauffage/eau chaude
Article 19 - parking et emplacements vélos
Article 20 - boîtes aux lettres
Article 21 - moralité - tranquillité
Article 22 - baux
Article 23 - charges régionales et communales
Article 24 - emménagements - déménagements - dégâts
Article 25 - opposabilité

Article 1 - principe - majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires de l'ensemble du complexe immobilier, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants-droit et ayants-cause à tout titre.

Le présent règlement d'ordre intérieur est commun à l'ensemble du complexe immobilier et vaut donc pour l'association principale et pour chaque association partielle.

Il pourra être modifié à tout moment et être étendu à d'autres matières par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales.

Article 2 - publicité du règlement d'ordre intérieur

1. Le règlement d'ordre intérieur est déposé au siège de l'association principale et de chaque association partielle, à l'initiative de son syndic respectif.

2. Le syndic de l'association principale met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale de l'association principale et le transmet sans délai aux syndics des associations partielles.

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

Article 3 - nettoyage

Le syndic concerné est compétent, avec l'approbation du conseil de copropriété concerné, pour engager ou congédier

toute personne, conclure ou résoudre tout contrat passé avec un tiers en vue d'assurer le service et l'entretien du complexe.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, les coursives, les couloirs des caves, le parking et d'assurer l'évacuation des ordures ménagères.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement.

Article 4 - travaux d'entretien périodiques

Les travaux d'entretien et de peinture éventuelle aux façades, tant avant qu'arrière seront, dans l'intérêt général, exécutés par des professionnels désignés par l'assemblée générale des copropriétaires de l'association principale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix et sous la surveillance du syndic. Il en sera de même des travaux relatifs à la cage d'escaliers du BLOC E et à la face externe des portes palières.

Le coût en sera réparti entre les copropriétaires, au prorata du nombre de centmillièmes dans les parties communes générales affectées aux parties privatives qu'ils possèdent dans le complexe immobilier.

Il est fait remarquer que les travaux de peinture et/ou d'entretien des faces intérieures des châssis et des portes palières restent à charge des privatifs.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe immobilier, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver au complexe sa tenue de bon soin et d'entretien.

Article 5 - esthétique et performance énergétique

Les copropriétaires et les occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres ni enseigne, ni réclame, linge et autres objets.

Les rideaux, tentures, persiennes, marquises et pare-soleil devront être du modèle et de la teinte fixés par l'assemblée générale des copropriétaires de l'association principale.

Les copropriétaires auront l'obligation de remplacer immédiatement par un vitrage strictement similaire (y compris au niveau performance), les vitrages brisés ou altérés.

C'est toutefois le syndic de l'association principale seul qui pourra passer commande pour remplacer des châssis extérieurs de fenêtres, porte fenêtre ou porte en cas de destruction accidentelle ou de vétusté.

En tout temps le D.I.U. et le guide d'utilisation d'un logement passif ou basse énergie devront être respectés.

Article 6 - dépôts dans les parties communes - usage de celles-ci

Les parties communes, générales ou particulières, notamment les halls d'entrée, les coursives, les escaliers extérieurs, paliers et dégagements, devront être maintenus

libres en tous temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, poubelles, etcetera.

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

Il est interdit de fumer dans les halls d'entrée, l'ascenseur et les autres lieux communs intérieurs.

Article 7 - dépôts insalubres - usage des sanitaires

Il ne pourra être établi dans le complexe aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables, (notamment les bonbonnes à gaz, etcetera) n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants du complexe par cette aggravation de risques.

Les éviers, lavabos, water-closets, ... ne sont pas destinés à recueillir les graisses, huiles, déchets ménagers ou chimiques. Le copropriétaire ou occupant qui occasionnerait des dégâts aux évacuations (notamment « bouchon ») en raison d'un usage inapproprié des installations sanitaires devra assumer tous les frais de remise en état et les dégâts occasionnés aux parties communes ou dans les parties privatives des autres copropriétaires.

Article 8 - travaux de ménage

Il ne pourra être fait dans les couloirs, les coursives et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures etcetera.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués ; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 9 - hottes - séchoirs

Les hottes des cuisines avec moteur à 3 vitesses ne peuvent pas dépasser un débit maximum de +/- 300 m3/heure.

Lors de l'emploi de sa hotte, l'occupant doit entrouvrir une fenêtre pour compenser le débit de la hotte. En cas de défectuosité ou d'usure de la hotte après la période de garantie, elle ne pourra être remplacée qu'à l'intervention du syndic, mais aux frais du copropriétaire concerné.

Les séchoirs devront être à condensation, puisqu'il n'est pas prévu d'extraction pour séchoirs classiques.

Article 10.- Système de ventilation

Les immeubles, objets du présent acte, sont pourvus d'un système de ventilation à double flux.

Les filtres de ce système de ventilation doivent être nettoyés régulièrement et au moins une fois par an. La preuve de cet entretien au moins annuel sera fournie au syndic.

Les bouches de ventilation du système double flux doivent être maintenues en permanence en position ouverte sous peine de dérégler le système.

Article 11 - animaux

Les copropriétaires, locataires ou occupants pourront avoir des animaux de compagnie ; tous ces animaux de petite taille n'étant admis qu'à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans le complexe immobilier, par bruit ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la majorité absolue des voix des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre vingt-cinq euros par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versée au fonds de roulement, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité absolue des votants, et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par une société protectrice des animaux.

Article 12 - terrasses au rez-de-chaussée et parc

Les propriétaires (ou occupants) des appartements auxquels est attribué la jouissance exclusive d'une terrasse au rez-de-chaussée ou d'un jardin devront à tout moment, dans l'intérêt de la copropriété, laisser libre accès -et ce sans indemnité- à leur terrasse ou jardin, notamment afin de permettre la réalisation du contrôle et de travaux aux parties communes (étanchéité de la dalle de sous-sol, façades, toitures, mitoyens, ...) et l'aménagement ou le déménagement d'un autre occupant de l'immeuble.

Les copropriétaires ont l'obligation d'entretenir les terrasses et jardins en conformité avec les plans du complexe immobilier. Ils ne pourront y ériger aucune construction ni y exposer aucun objet, sauf des meubles de jardin en bon état d'entretien.

Ils ne pourront gêner en rien les autres occupants du complexe immobilier par les bruits, les odeurs ou toute façon de vivre qui ne seraient pas conformes aux règles de bienséance.

Les frais d'entretien et de remplacement des parties délimitant les terrasses et le parc sont des charges communes dans un but de maintien de l'harmonie du site.

Le parc, l'espace de jeux, le bassin de stockage, le lagunage et les drains seront entretenu à l'intervention du syndic de l'association principale qui proposera aussi les **règles d'utilisation** du parc aux assemblées générales (usage, entretien, nuisances sonores, horaire, ...). Les arbres et

arbustes qui viendraient à dépérir seront remplacés par des espèces indigènes équivalentes.

L'équipement collectif (crèche) dispose d'un jardin à usage privatif dont l'entretien est assuré par l'intermédiaire du syndic, mais dont le coût est refacturé au gestionnaire de l'équipement.

Article 13 - balcons et terrasses

Les terrasses et balcons devront conserver leur destination d'agrément. Il ne pourra y être érigé aucune construction, même en matériaux légers. Aucune poubelle ne pourra y être entreposée.

Les frais des travaux et réparations effectués à ces terrasses et à leurs garde-corps et balustrades, réglés par la copropriété, devront être remboursés par le propriétaire qui en a la jouissance, s'il est établi que les dégâts causés sont dus de son fait.

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

Article 14 - ascenseurs - usage

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'usage des ascenseurs est interdit aux mineurs de moins de douze ans non accompagnés d'un adulte.

Le poids maximum ou le nombre de personnes maximum ne pourront en aucun cas être dépassés.

Est défendu le transport d'objets volumineux ou susceptibles d'endommager la cabine. L'usage des ascenseurs est interdit dans le cadre de déménagements.

En aucun cas, les portes de l'ascenseur ne peuvent rester bloquées et les ascenseurs doivent être dégagés au plus vite.

L'usage des ascenseurs est défendu en cas d'incendie.

Toute panne et toute irrégularité de fonctionnement d'un ascenseur doivent être communiquées au syndic.

La société chargée d'assurer l'entretien et la maintenance des ascenseurs devra être la même pour l'ensemble du complexe immobilier.

Article 15 - publicité

Il est interdit, pour tous les propriétaires d'appartements, de faire de la publicité sur et dans le complexe immobilier.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, coursives, paliers et halls d'entrée.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement, ou à côté d'elle, ainsi qu'à la porte d'entrée du bloc dans lequel est situé l'appartement, à l'endroit prescrit, une plaque nominative (pouvant mentionner la profession) du modèle déterminé par l'architecte de l'immeuble. Ces plaques seront placées par les soins du syndic aux frais du copropriétaire concerné.

Article 16 - antennes

Il est interdit de poser des antennes privées que ce soit sur la toiture ou sur les façades avant et arrière de l'immeuble, ou encore sur les coursives, terrasses et balcons. Les copropriétaires ou occupants seront tenus de se raccorder exclusivement aux antennes collectives dont le tubage et les socles sont prévus et dont l'installation sera décidée par l'assemblée générale.

Article 17 - toiture

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture, de la toiture verte et de sa végétation, des antennes collectives installées après décisions de l'assemblée générale. Aucun objet ne peut y être entreposé. L'entretien de la toiture végétale et de ses filtres est confié au syndic de l'association principale. Cet entretien devra être fait au moins une fois l'an.

Article 18 - système de chauffage/eau chaude centralisé

Il existe pour le complexe immobilier un système centralisé au gaz assurant le chauffage de tous les appartements et de l'espace privatif situé au sous-sol du BLOC C. La fourniture d'eau chaude est également assurée par ce système aux logements et à l'espace privatif précité. L'accès au local chaufferie est exclusivement réservé au syndic (au remplaçant qu'il se désigne en cas d'absence) et aux sociétés chargées de l'entretien de ces installations.

Les frais d'entretien, de renouvellement et de réparation du système de chauffage constituent des charges de copropriété générales et se répartissent entre les différents appartements proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes générales.

Toutefois, les consommations individuelles de chauffage/eau chaude sanitaire seront mesurées au moyen de compteurs d'énergie thermique et constitueront à ce titre des dépenses privatives, supportées exclusivement par le propriétaire et/ou l'occupant dudit appartement. Une provision mensuelle sera perçue par le syndic pour en garantir le paiement.

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale concernée, statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés. Il lui est aussi interdit d'enlever momentanément un ou des radiateurs (p.ex. pour des travaux de peinture) sans y être autorisé par le syndic pour éviter tout dommage au système collectif de chauffage. Chaque copropriétaire devra maintenir dans son appartement une température minimum de quinze degrés en tout temps, même dans le cas où l'appartement serait inoccupé. En effet, un appartement non chauffé ou peu chauffé entraîne, de la part des appartements voisins, une surconsommation de chauffage due aux déperditions anormales de

calories (par les murs et par les dalles) induites par le différentiel des températures des appartements mitoyens. Les propriétaires veilleront à faire respecter cette mesure par leurs locataires éventuels.

Article 19 - parking

Les emplacements de parking sont destinés à garer des voitures automobiles servant au transport de personnes, à l'exclusion de toute voiture servant au transport des marchandises. Toutefois, le propriétaire ou le locataire ou les personnes ayant un droit de jouissance d'un privatif dans l'immeuble, pourront y garer une petite camionnette leur appartenant. Les emplacements peuvent également servir à garer des motos, des vélos-moteurs et scooters et autres petits véhicules à moteur ainsi que des bicyclettes, des voitures d'enfant bien que des locaux soient prévus à cet effet.

Les utilisateurs des emplacements de parking devront respecter la signalisation installée à l'entrée et au parking même ; les conducteurs ne pourront laisser leur voiture que dans l'espace qui leur est réservé, à l'exclusion de tout autre endroit, tel que chemin et rampe d'accès, de façon telle à ne pas entraver même partiellement la circulation.

Les utilisateurs ne pourront faire usage de klaxons ou autres signaux sonores d'approche, ni laisser leur moteur en marche sans raison. Il leur est défendu de stocker une provision d'essence ou d'huile dans les parkings ou dans les caves, à l'exception bien entendu de la réserve se trouvant normalement dans les réservoirs des véhicules garés. Ils ne pourront pratiquer la vidange de leur moteur, vider ou transvaser l'essence de leur réservoir, nettoyer ou réparer leur véhicule, dans les parkings.

Les kiosques à vélos situés dans le parc et les emplacements vélos du sous-sol garantissent la disposition de deux emplacements par logements. L'assemblée générale veillera à établir un règlement d'utilisation de ces emplacements.

Article 20 - boîtes aux lettres

Chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres particulière située dans l'emplacement prévu à cet effet.

Ces boîtes aux lettres seront placées à l'endroit prescrit, et seront du modèle déterminé par l'architecte de l'immeuble.

Il sera en outre prévu une boîte aux lettres spécifique pour le courrier adressée à l'association des copropriétaires et/ou au syndic de l'immeuble, ainsi que le cas échéant pour le courrier adressé au conseil de copropriété si celui-ci existe.

Les boîtes aux lettres, la parlophonie et les sonnettes sont prévues à l'entrée principale du complexe rue des Matériaux n° 20.

Article 21 - moralité - tranquillité

Les copropriétaires, les locataires, et autres occupants du complexe, devront toujours l'habiter bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 11 à propos de la présence d'animaux.

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

Les propriétaires pourront établir des dispositifs intérieurs de protection par système d'alarme, qui devront être d'un modèle défini et agréé par l'assemblée générale du complexe, et déposé chez le syndic.

Le téléphone pourra être installé dans les appartements (chaque appartement étant alimenté par un câble à partir d'un des répartiteurs situés dans les locaux communs).

La télédistribution sera installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic. Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

En ce qui concerne les antennes paraboliques, le tubage et les socles d'antennes collectives sont prévus.

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

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdites dans l'immeuble.

Le syndic ou s'il existe, le conseil de copropriété aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

Article 22 - baux

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont ils devront reconnaître avoir pris

connaissance.

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

En cas d'infraction dûment constatée, le syndic ou, le cas échéant, le conseil de copropriété pourra exiger du copropriétaire la résolution du bail.

Article 23 - charges régionales et communales

Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges régionales et communales.

Article 24 - emménagements - déménagements - dégâts

Les emménagements et déménagements se feront de la façon préconisée par le syndic qui sera prévenu cinq jours à l'avance.

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur, et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat.

Toutes dégradations commises aux façades ou à d'autres parties du complexe immobilier au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportés par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

Il est interdit d'utiliser les ascenseurs pour emménager ou déménager des meubles, sauf accord du syndic.

Après et avant chaque emménagement ou déménagement, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux.

L'assemblée générale des copropriétaires fixera annuellement le montant à payer lors d'un emménagement ou d'un déménagement. Cette somme, destinée à couvrir les frais administratifs et de surveillance générés par un emménagement ou un déménagement, sera due d'office au syndic de l'immeuble par le copropriétaire de l'entité privative concernée.

Article 25 - opposabilité

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

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

TABLE DES MATIERES

EXPOSE PREALABLE

- I. Propriété du sol et des constructions
- II. Projet immobilier
- III. Permis
- IV. Régime de copropriété et d'indivision forcée
- V. Annexes
 - I. 1°) Plans
 - II. 2°) Rapports
 - III. VI. Dispositions transitoires
- VII. Gestion des sols pollués
- VIII. Modifications éventuelles
- IX. Renonciation à l'accession

TITRE I.- ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PRINCIPALE DENOMMEE "RESIDENCE MATERIAUX"

CHAPITRE I.- Description du complexe immobilier - mise sous le régime de la copropriété forcée

- I. Description du complexe immobilier
- II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

CHAPITRE II.- Description des parties communes générales - fixation de la quote-part des parties communes générales afférente à chaque partie privative

- § 1 - Énumération des parties communes générales
- § 2 - Fixation de la quote-part des parties communes
générales afférente à chaque partie privative

TITRE II.- ACTES DE BASE DES ASSOCIATIONS PARTIELLES A/ Dispositions communes

- § 1 - Description des cinq associations partielles
- § 2 - Description des éléments affectés à l'usage de
tous les copropriétaires de chaque association partielle
- § 3 - La fixation de la quote-part des parties
communes particulières afférente à chaque partie privative

B/ Acte de base de l'association partielle "bloc A"

§ 1 - description des parties communes particulières

§ 2 - description des parties privatives et détermination de la quote-part des parties communes générales et particulières afférente à chaque partie privative faisant partie de l'association partielle "bloc A"

C/ acte de base de l'association partielle "bloc B"

§ 1 - Description des parties communes particulières

§ 2 - Description des parties privatives et détermination de la quote-part des parties communes générales et particulières afférente à chaque partie privative faisant partie de l'association partielle "bloc B"

D/ Acte de base de l'association partielle "bloc C"

§ 1 - Description des parties communes particulières

§ 2 - Description des parties privatives et détermination de la quote-part des parties communes générales et particulières afférente à chaque partie privative faisant partie de l'association partielle "bloc C"

E/ acte de base de l'association partielle "bloc D-E"

§ 1 - Description des parties communes particulières

§ 2 - Description des parties privatives et détermination de la quote-part des parties communes générales et particulières afférente à chaque partie privative faisant partie de l'association partielle "bloc D-E"

F/ acte de base de l'association partielle "bloc parking"

§ 1 - description des parties communes particulières

§ 2 - description des parties privatives et détermination de la quote-part des parties communes générales et particulières afférente à chaque partie privative faisant partie de l'association partielle "bloc parking"

TITRE III.- CREATION DE SERVITUDES

TITRE IV.- REGLEMENT DE COPROPRIETE APPLICABLE A TOUTES LES ASSOCIATIONS

CHAPITRE I.- EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1.- Définition et portée

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

Article 2.- Destination des lots privatifs

Article 3.- Jouissance des parties privatives

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

Article 5.- Interdictions

Article 6.- Transformations

CHAPITRE III.- TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

Article 8.- Genre de réparations et travaux

Article 9.- Réparations urgentes

Article 10.- Réparations ou travaux non urgents

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

Article 12.- Nettoyage

Article 13.- Parc et aire de jeux

CHAPITRE IV.- CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

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

Article 15.- Chauffage

Article 16.- Eau

Article 17.- Électricité

Article 18.- Impôts

Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire

- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Article 20.- Recettes au profit des parties communes

Article 21.- Modification de la répartition des charges

Article 22.- Cession d'un lot

Article 23.- Fonds de roulement

Article 24.- Fonds de réserve

Article 25.- Paiement des charges de copropriété

Article 26.- Recouvrement des charges de copropriété

Article 27.- Comptes annuels du syndic

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 28.- Dénominations - Sièges - Numéros d'entreprise

Article 29.- Personnalité juridique - Composition

Article 30.- Dissolution - Liquidation

Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 32.- Objet

Article 33.- Solidarité divise des copropriétaires

Article 34.- Actions en justice - Frais

Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires

Article 35.- Pouvoirs

Article 36.- Composition

Article 37.- Procurations

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

Article 39.- Convocations

Article 40.- Ordre du jour

Article 41.- Constitution de l'assemblée

Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

Article 43.- Délibérations

Article 44.- Actions en justice

Article 45.- Opposabilité - Information

CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 46.- Nomination

Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

Article 48.- Publicité

Article 49.- Responsabilité - Délégation

Article 50.- Pouvoirs

Article 51.- Rémunération

Article 52.- Démission - Fin de sa mission

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 53.- Conseil de copropriété

CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 54.- Généralités

Article 55.- Types d'assurances

Article 56.- Biens et capitaux à assurer

Article 57.- Assurances complémentaires

Article 58.- Primes et surprimes

Article 59.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Article 60.- Franchises

Article 61.- Sinistres - Procédures et indemnités

Article 62.- Destruction et reconstruction de l'immeuble

- Fin de l'indivision

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 63.- Renvoi au Code civil

Article 64.- Langues

TITRE V.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR APPLICABLE A TOUTES LES ASSOCIATIONS

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Dispositions transitoires

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

Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée en fonction des millièmes de chaque lot privatif dans les parties communes générales.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparantes en leur siège respectif ci-dessus indiqué.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, les notaires certifient les noms, prénoms et domicile des parties au vu de leur carte d'identité.

DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion des emplacements de garage situés au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même et de l'espace privatif situé au sous-sol du Bloc C, les diverses

entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par les notaires soussignés quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Les notaires soussignés ont pour le surplus attiré l'attention des comparantes sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

PROJET

Les comparantes nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 7 juin 2012 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

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

| |
|---|
| <p>STATUTEN VAN MEDE-EIGENDOM van het vastgoedcomplex gelegen te Anderlecht, Materiaalstraat,20</p> <p>HOOFDVERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS "RESIDENTIE MATERIAAL"</p> <p>&</p> <p>DEELVERENIGING "BLOK A" DEELVERENIGING "BLOK B" DEELVERENIGING "BLOK C" DEELVERENIGING "BLOK D-E" DEELVERENIGING "BLOK PARKING"</p> <p>elkeen met zetel te Anderlecht, Materiaalstraat,20</p> |
|---|

BASISAKTEN

GEMEENSCHAPPELIJK REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM
GEMEENSCHAPPELIJK REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Het jaar tweeduizend en twaalf.

Op vijftien juni.

Op de zetel van de GOMB te Sint-Jans-Molenbeek, Gabrielle Petitstraat 6.

Voor ons, Meester **Lorette ROUSSEAU**, Geassocieerd Notaris, lid van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een