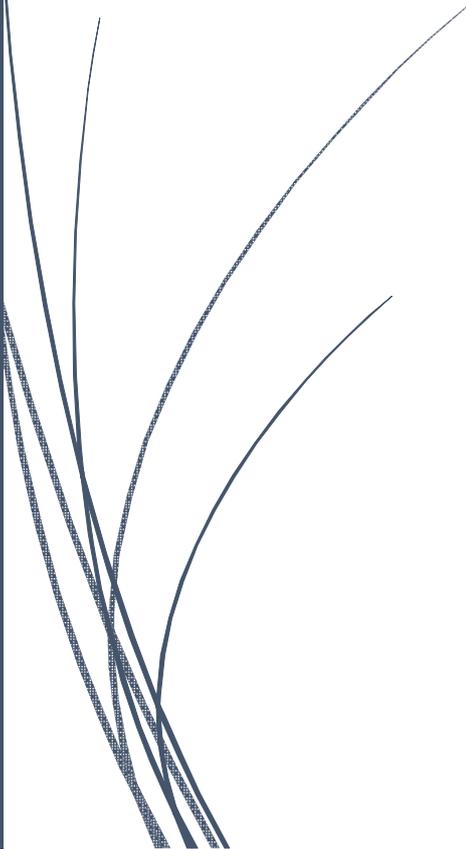




14/12/2016

ACP COMPLEXE DES Résidences

**DAKOTA-OKLAHOMA &
MONTANA-KENTUCKY**



PROJET **DE** **STATUTS**

Acte de base **Règlement de copropriété**

**ACP "COMPLEXE des Résidences
DAKOTA-OKLAHOMA
& MONTANA-KENTUCKY"**

Siège social :
Avenue Henri Dunant, 3-5-7-9
1140 BRUXELLES
N° d'entreprise :

STATUTS

PROJET DE STATUTS DU COMPLEXE DES RESIDENCES MONTANA-KENTUCKY DAKOTA-OKLAHOMA

Avenue Henri Dunant, 3-5-7-9

1140 BRUXELLES

N° d'entreprise :

EXPOSE GENERAL ET RETROACTES

Vu les statuts repris à l'acte du **14 février 1974** de Maître **André INGEVELD**, Notaire à Ixelles, transcrits au.....bureau des hypothèques de Bruxelles, le, volume numéro....., organisant les statuts d'indivision et de copropriété forcée des résidences Montana Kentucky (Bloc II);

Vu les statuts repris à l'acte du **19 novembre 1974** de Maître **André INGEVELD**, Notaire à Ixelles, transcrits au....bureau des hypothèques de Bruxelles, le, volume numéro....., organisant les statuts d'indivision et de copropriété forcée des résidences Dakota-Oklahoma (Bloc I) ;

Ont comparu

Les (co)propriétaires de l'association des copropriétaires des Résidences Dakota-Oklahoma dont le siège est situé 1040 Evere, avenue Henri Dunant, 5-4, et les (co)propriétaires de l'association des copropriétaires des Résidences Montana-Kentucky, dont le siège est situé à 1040 Evere, avenue Henri Dunant, 7-9 ;

Représentées par....

Que les comparants ont exposé :

Qu'ils sont devenus propriétaires des biens privés suivant les actes d'achat :
(...)

Que le complexe des résidences Montana-Kentucky et Dakota-Oklahoma a été construit sur les biens suivants :

COMMUNE D'EVERE.

1. Une parcelle de terrain, cadastrée Section D numéro 310/g, contenant en superficie treize ares septante-trois centiares septante neuf dixmillièmes ;

2. Une parcelle de terrain cadastrée Section D numéro 310/g partie et numéros 311/a/2 et 311/d/2, contenant en superficie quarante-deux ares nonante quatre centiares quarante-trois dixmillièmes. Les biens précités sub 1 et 2 étant précédemment la propriété de Madame Léa Kopp-Valentin.

3. Une parcelle cadastrée Section D n° 310/m contenant seize ares quarante-six centiares septante dixmillièmes.

4. Une parcelle cadastrée Section D n°310/n, et 310/p contenant en superficie seize ares seize centiares vingt-sept dixmillièmes.

5. Une parcelle cadastrée Section D n° 310/m, contenant en superficie neuf ares trente-sept centiares quatre-vingt-huit dixmillièmes.

Les biens précités sub 3 à 5 inclus étant précédemment la propriété de Monsieur Jean Mosselmans.

6. Une parcelle cadastrée Section D n° 329/e contenant en superficie cinquante-deux ares seize centiares dix-huit dixmillièmes.

7. Une parcelle cadastrée Section D partie du 329/e et Section C n° 13/a, contenant en superficie dix-sept centiares quarante et un dixmillièmes.

Les biens précités sub 6 et 7 étant précédemment la propriété de Monsieur Jean-Marie Verbeet.

8. Une parcelle cadastrée Section D n° 310/1 contenant en superficie quatorze ares douze centiares dix-sept dixmillièmes.

9. Une parcelle cadastrée Section D n° 310/1 partie contenant en superficie neuf ares septante deux centiares soixante-deux dixmillièmes.

Les neuf parcelles ci-dessus figurées sur deux plans dressés par les géomètres **Jean Mosselmans et Théo de Bisschop**, le vingt-cinq septembre mil neuf cent septante trois sont annexés à un acte reçu par les notaires Ingeveld à Ixelles et Soenne à Bruxelles le vingt-trois octobre mil neuf cent septante trois. Les biens précités sub 8 et 9 étaient précédemment la propriété de l'indivision des conjoints Pauwels et Van Buggenhout.

10. Une parcelle de terrain cadastrée section C n° 13/c ayant une façade avenue Dunant de quarante-deux mètres quarante-six centimètres contenant en superficie deux ares nonante deux centiares.

11. Une parcelle cadastrée Section C n° 13/c partie contenant en superficie vingt-cinq ares trente-six centiares, ayant une façade avenue Dunant de quatre-vingt-quatre mètres trente et un décimètres.

Les parcelles précitées sub 10 et 11 ont été acquises de la commune d'Evere en date du premier avril mil neuf cent septante quatre, suivant acte reçu par les notaires Victor Van Drogenbroeck à Evere et André Ingeveld Notaire à Ixelles, transcrit au 3^{ème} bureau des hypothèques à Bruxelles le neuf avril 1974, volume 7.564, numéro 27.

Que la société « **ESPACE CLARTE BATIR** » a fait dresser les plans d'un complexe composé des « Résidences **MONTANA ET KENTUCKY** » et des « Résidences **DAKOTA ET OKLAHOMA** », par l'architecte **Henri AELBRECHT** demeurant à Wemmel, allée des Tilleuls 4, mais dont les bureaux sont installés à 1090 Bruxelles, avenue du Heybos. L'autorisation de bâtir conformément à ces plans a été accordé.

Que ladite Société a requis le Notaire **André INGEVELD**, le 19 novembre 1974 afin de dresser l'acte de base de l'ensemble des deux Résidences dénommées « **RESIDENCES DAKOTA-OKLAHOMA** », constituant le **Bloc UN**, et le **GARAGE COMPLEMENTAIRE**, et le 14 février 1974 afin de dresser l'acte de base de l'ensemble des deux Résidences dénommées « **RESIDENCES MONTANA-KENTUCKY** », constituant le **Bloc DEUX**.

Que les plans ont été annexés aux deux actes de base (statuts) de Maître André INGEVELD.

Il est rappelé que sur le **plan UN** figure l'emprise au sol.

Ce plan figure l'ensemble du terrain commun **aux deux blocs et au garage complémentaire** et ce au niveau des sous-sols,

On y remarque :

- **En teinte rose** : l'emprise sous-sol du **bloc DEUX**, objet des statuts des Résidence « Montana et Kentucky » dix mille/vingt-mille-centièmes du terrain et des parties communes générales de l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire.

- **En teinte bleue** : l'emprise sous-sol du **bloc UN**, objet des présents statuts qui comporte dix mille/vingt-mille-centièmes du terrain et des parties communes générales de l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire

- **En teinte jaune** : l'emprise sous-sol du **garage complémentaire** souterrain qui comporte cent/vingt-mille-centièmes de terrain et des parties communes générales de l'ensemble des deux blocs et de garage complémentaire.

- **En teinte verte** : la partie sous-sols non utilisée.

En résumé : les locaux des parties communes générales sur les deux blocs. L'accès vers les trois garages de ces deux ensembles immobiliers et du garage complémentaire doit être considéré comme de communauté générale à ces éléments.

La Société **ESPACE CLARTE BATIR** a requis le Notaire **André INGEVELD**, d'acter authentiquement sa volonté de placer les deux blocs, ainsi que le garage complémentaire, sous le régime de la copropriété forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577/bis du Code Civil, actuellement la loi du 30 juin 1994, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

MISE SOUS STATUTS DE LA COPROPRIETE FORCEE DU BLOC UN ET DU BLOC DEUX
DIVISION JURIDIQUE DU BIEN

Qu'actuellement les copropriétaires des deux ensembles composés du Bloc UN, du Bloc DEUX, et du garage complémentaire, ont décidé en assemblée générale plénière extraordinaire du..... de placer **le Complexe des Résidences** Montana-Kentucky et Dakota-Oklahoma et le garage complémentaire, sous **le régime de la copropriété forcée et de l'indivision forcée** conformément à la loi du 30 juin 1994, formant les articles 577-2 et 577-14 du Code civil, en vue de créer une personnalité juridique audit complexe, indépendante aux deux blocs et au garage complémentaire.

Ce complexe immobilier est donc divisé en **vingt mille cent/vingt-mille-centièmes** indivis, composé de deux blocs (UN et DEUX) et du garage complémentaire, comprenant :

- d'une part, en parties privatives appelées "appartement", ou "flat", ou "bureau", ou "boîte", ou "emplacement pour voiture intérieur", ou "parking extérieur" ou de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes générales du complexe, qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en **vingt mille cent/vingt-mille-centièmes** (20.100/20.100) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux différentes parties privatives qui compose l'ensemble du complexe.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé un complexe immobilier juridiquement distincts des blocs UN et DEUX, et du GARAGE COMPLEMENTAIRE.

Dans le but d'opérer cette opération, les copropriétaires établissent les statuts de ce complexe ayant notamment pour objet de décrire les parties privatives de chaque bloc et du garage complémentaire, et les parties communes générales du complexe, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, et l'administration du complexe.

Il sera rappelé que les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété de ce complexe, telle qu'indiquée ci-après.
En conséquence, ces parties communes n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Toutefois, les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires, afin de lui conférer la personnalité juridique (Article 577-5, 1^{er} du Code civil).

STATUTS DE L'IMMEUBLE

TITRE I PROJET D'ACTE DE BASE

Art. 577-4. § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil : L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Que ces derniers critères établis pour valoriser les quotes-parts ne sont obligatoires que pour les nouvelles copropriétés ayant été constituées après le 1^{er} septembre 2010. En conséquence, les anciens critères restent valables, tels ceux repris pour la Résidence «Dakota-Oklahoma».

Copropriété forcée et personnalité juridique

Que par acte du..... de Maître....., Notaire à, transcrit au.....bureau de la conservation des hypothèque à Bruxelles, le, le Complexe immobilier des Résidences «Dakota-Oklahoma et Montana-Kentucky» a été placée sous le statut de la copropriété forcée, par authentification de sa division juridique.

Que conformément aux dispositions de l'article 577-5, §1^{er} du Code civil, l'association des copropriétaires du Complexe immobilier des Résidences dénommées «Dakota-Oklahoma & Montana-Kentucky» a acquis la personnalité juridique par la transcription des statuts, le....., conformément aux dispositions de l'article 577-5, §1^{er} de la loi du 30 juin 1994.

Statut réel - Transcription

Que suite à la transcription à la conservation des hypothèques à Bruxelles en date du, le règlement de copropriété du complexe immobilier a valeur de statut réel et se trouve donc opposable à tous les copropriétaires et à tous les tiers notamment aux occupants de l'immeuble, et cela en application de la loi du 30 juin 1994.

DIVISION JURIDIQUE DU COMPLEXE SUIVANT LES PLANS DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

LE PLAN UN figure l'emprise au sol :

Ce plan figure l'ensemble du terrain commun aux deux blocs et au garage complémentaire et ce au niveau des sous-sols ;

On y remarque :

A. En teinte rose : l'emprise sous-sols **du bloc Deux**, objet de l'acte de base du **14 février 1974** de Maître **André INGEVELD**, et qui comporte **dix mille/vingt-mille-centièmes** du terrain et des parties communes générales de l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire ;

B. En teinte bleue : l'emprise sous-sols **du bloc UN**, objet de l'acte de base de **19 novembre 1974** de Maître **André INGEVELD**, et qui comporte **dix mille/vingt-mille-centièmes** du terrain et des parties communes générales de l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire..

C. En teinte jaune : l'emprise sous-sols **du garage complémentaire souterrain**, objet de l'acte de base de **19 novembre 1974** de Maître **André INGEVELD**, et qui comporte **cent/vingt-mille-centièmes** du terrain et des parties communes générales de l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire.

D. En teinte verte : la partie **des sous-sols non utilisée**.

En hachuré les locaux de communauté générale aux deux blocs. L'accès vers les trois garages de ces deux ensembles immobiliers et du garage complémentaire doit être considéré comme de communauté générale à ces éléments.

LE PLAN DEUX - Implantation :

Au niveau du rez-de-chaussée des Blocs UN et DEUX.

Ce plan figure l'implantation au niveau du rez-de-chaussée des blocs UN et DEUX

Il figure notamment l'ensemble du terrain, l'avenue Dunant et les trottoirs.

On y remarque :

A. Des parties communes générales à l'ensemble **des deux blocs et au garage complémentaire** :

Ces parties communes générales appartenant à l'ensemble du complexe régi par le présent acte de base à concurrence de **vingt mille cent/vingt mille centièmes** en ce compris la zone verte (tout ce qui est zoné ou recouvert de plantations) et la rampe d'accès aux garages ;

B. Des parties privatives aux deux blocs :

- **vingt-neuf parkings** numérotés de P.90 à P.108, de P.117 et P.122 et de P.123 à P.126 inclus comportant chacun :

a) en propriété privée et exclusive :

Le parking proprement dit tel qu'il est figuré au plan ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

PLAN TROIS

SOUS-SOLS :

Garages et garage complémentaire : ce plan figure

A. Des parties communes générales, l'ensemble des deux blocs et au garage complémentaire :

Une partie de la rampe d'accès vers les trois garages (Bloc Un, garage complémentaire et Bloc DEUX), une partie de l'aire de manœuvre vers les trois garages, une partie des cabines haute et basse tension, le local poubelles commun aux deux blocs.

B. Des parties privatives :

- **Vingt-six boxes** simples pour voitures portant la lettre B et numérotés B cent nonante et un, A. B. cent nonante trois, B. cent trente-sept, A.B. cent cinquante-quatre inclus, et B. deux cent et trois, A. B deux cent et sept inclus.

Chacun de ces vingt-six boxes comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

Le boxe proprement dit avec son volet, tel qu'il est figuré au plan.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cinq/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- **Le garage complémentaire aux blocs I et II**

On y remarque :

Des parties privatives :

- **Onze boxes simples** pour voitures portant la lettre B et numérotés B. cent septante-trois, A. B. cent septante-huit, et B. cent quatre-vingt-six, à B. cent nonante inclus.

Chacun de ces onze boxes comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

Le boxe proprement dit avec son volet tel qu'il est figuré au plan.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les trois/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- **Six boxes simples** pour voitures portant la lettre B et numérotés B. cent septante neuf, A.B. cent quatre-vingt-un inclus, et B. cent quatre-vingt-trois, A.B. cent quatre-vingt-cinq inclus

Chacun de ces six boxes comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

Le boxe proprement dit avec son volet, tel qu'il est figuré au plan.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quatre/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- **un box double** pour voiture, portant la lettre B et numéro B. cent quatre-vingt-deux.

Il comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

Le box double proprement dit avec son volet, tel qu'il est figuré au plan.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les sept/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- **dix-huit emplacements**, portant la lettre E et numérotés E. cent cinquante-cinq à E. cent soixante-trois inclus, et E. cent soixante-quatre, A E. cent septante-deux inclus.

Chacun de ces dix-huit emplacements comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit, tel qu'il est figuré au dit plan ci-annexé :

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

LE PLAN QUATRE

Au niveau des sous-sols.

Ce plan figure les caves privatives les locaux communs à ce niveau, et une partie du garage.

On y remarque :

Des parties privatives :

- **Cent sept caves privatives**, portant la même numérotation que les appartements, dont elles dépendent.

Les caves ne possèdent pas de quotités dans les parties communes générales ou spéciales distinctes de celles accessoires des appartements dont elles dépendent ; la Société ESPACE CLARTE BATIR se réserve le droit d'attribuer aux appartements des caves autres que celles portant la même numérotation ; ultérieurement les propriétaires d'appartements peuvent procéder entre eux à des échanges de caves, ceux-ci devant être constatés par acte notarié.

- **Vingt-huit boxes simples** pour voitures portant la lettre B et numérotés B. cent vingt-huit, A B. cent trente-cinq inclus, B. cent nonante-trois à cent seize inclus.

Les autres boxes du garage figurent au plan numéro TROIS.

Chacun de ces vingt-huit boxes comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

Le box proprement dit avec son volet, tel qu'il figure audit plan ci-annexé.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cinq/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- **Deux boxes doubles** destinés à garer deux voitures chacun numérotés B. cent vingt-sept, et B. cent trente-six.

Chacun de ces deux boxes doubles comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

Le box double proprement dit avec son volet, tel qu'il figure audit plan ci-annexé.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les huit/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

Observation : Il est ici fait observer que les boxes simples ou doubles et les emplacements pour voiture intérieur et parkings extérieurs ne comportent pas de quotités dans les parties communes spéciales à chaque Résidence.

LE PLAN CINQ

Au niveau du rez-de-chaussée.

On y remarque :

A. Des parties communes générales, l'ensemble des blocs UN et DEUX et au garage complémentaire, régi par le présent acte de base à concurrence de **vingt mille cent/vingt-mille-centièmes**, et aux éléments du garage complémentaire à concurrence de cent/vingt-mille-centièmes.

E. Des parties privatives :

DANS LA RESIDENCE DAKOTA :

- **l'appartement 001**, comportant :

a) en propriété privée et exclusive:

- dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet ;
- en façade est : cuisine, living, chambre avec réduit et salle de bain ;
- dans les sous-sols : la cave 001 ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les soixante-sept/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- **l'appartement 002**, comporte :

a) en propriété privée et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet, réduit, salle de bains et dégagement ;
- en façade latérale : les chambres un deux, trois avec réduit ;
- en façade ouest : cuisine et living, ce dernier donnant sur terrasse et cette terrasse ;
- dans les sous-sols : la cave 002.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent dix/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- **le flat 003**, comporte :

a) en propriété privée et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet, cuisine et salle de bains ;
- en façade est : living ; dans le sous-sol : la cave 003.
- dans les sous-sols : la cave 003 ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quarante-sept/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

DANS LA RESIDENCE OKLAHOMA :

- **le flat 005**, comporte :

a) en propriété privée et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet, cuisine et salle de bains ;
- en façade Est : living,
- dans les sous-sols : la cave 005

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quarante-sept/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- **l'appartement 006**, comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire ;
- en façade Ouest : cuisine, living, et chambre un et deux et terrasse ;
- dans la partie centrale : hall de nuit, salle de bains, water-closet et réduit ;
- dans les sous-sols : la cave 006.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les nonante/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- **l'appartement 007**, comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- Dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet ;
- en façade Est : cuisine, living et chambre avec réduit et salle de bains ;
- dans les sous-sols la cave 007.

b.) en copropriété et indivision forcée :

Les soixante-sept/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- **l'appartement 008**, comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- dans la partie centrale : Hall avec armoire et water-closet, réduit ;
- en façade latérale : les chambres un, deux et trois ;
- en façade Ouest : cuisine, living ce dernier donnant sur terrasse, et cette terrasse ;
- dans les sous-sols : la cave 008.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent et dix/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

DANS LA RESIDENCE MONTANA :

- **l'appartement 001**, comportant :

a) en propriété privative et exclusive:

- dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet ;
- en façade est : cuisine, living, chambre avec réduit et salle de bain ;
- dans les sous-sols : la cave 001 ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les soixante-huit/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- **l'appartement 002**, comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet ;
- en façade est : cuisine, living, chambre avec réduit et salle de bain ;
- dans les sous-sols : la cave 001.

b) en copropriété et indivision forcée :

1) les soixante-huit/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- **le flat 003**, comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec réduit et water-closet ;
- en façade EST : cuisine et salle de bain ;
- en façade EST : living ;
- dans les sous-sols : la cave 003 ;

b) en copropriété et indivision forcée :

1) les quarante-sept/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

DANS LA RESIDENCE KENTUCKY :

- **le flat 005**, comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec armoire; en façade ouest : cuisine, living, chambres un et deux et terrasse ; dans la partie centrale : hall de nuit, salle de bain, water-closet et réduit ; dans les sous-sols : la cave 006 ;

b) en copropriété et indivision forcée :

1) nonante/

- **l'appartement 007**, comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet ;
- en façade est : cuisine, living, et chambre avec réduit et salle de bain ;
- dans les sous-sols : la cave 007 ;

b) en copropriété et indivision forcée :

1) soixante-huit/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- **l'appartement 008**, comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- Dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet ; réduit, salle de bain et dégagement ;
- en façade latérale : les chambres un, deux et trois ;
- en façade Ouest : cuisine et living donnant sur terrasse et cette terrasse ;
- dans les sous-sols la cave 008.

b.) en copropriété et indivision forcée :

Les cent et onze/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

**PLAN SIX DU BLOC UN:
PLAN CINQ DU BLOC DEUX
ETAGE TYPE**

Les plans cinq et six figurent la situation des étages types, situation qui se retrouve du premier aux douzième étages inclus, des Résidences « **Dakota-Oklahoma** » et des Résidences « **Montana-Kentucky** ».

La numérotation des appartements est faite au moyen de trois chiffres les deux premiers indiquant l'étage où se trouve l'appartement, le dernier renseigne le type.

On remarque sur ce plan six :

Des parties privatives :

DANS LES RESIDENCES DAKOTA-OKLAHOMA

DANS L'ENSEMBLE DU BLOC UN :

Quatre appartements par niveau des types UN à HUIT.

DANS LA RESIDENCE DAKOTA :

Quatre appartements par niveau des types UN à QUATRE, soit du premier au douzième étage inclus.

- Les appartements de type UN sont dénommés 011 au premier étage, 021 au deuxième étage, 031 au troisième étage, 041 au quatrième étage, 051 au cinquième étage, 061 au sixième étage, 071 au septième étage, 081 au huitième étage, 091 au neuvième étage, 101 au dixième étage, 111 au onzième étage, et 121 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de **type UN** comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet ;
- en façade Est : cuisine, living donnant sur terrasse et cette terrasse et chambre avec salle de bains et réduit.
- dans les sous-sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement

b) en copropriété et indivision forcée :

Les septante/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- Les appartements **de type DEUX** sont dénommés 012 au premier étage, 022 au deuxième étage, 032 au troisième étage, 042 au quatrième étage, 052 au cinquième étage, 062 au sixième étage, 072 au septième étage, 082 au huitième étage, 092 au neuvième étage, 102 au dixième étage, 112 au onzième étage et 122 au douzième étage.

Chacun de ces appartements **de type DEUX** comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet ; réduit, salle de bains et dégagement ;
- en façade latérale : les chambres un, deux et trois ;
- en façade Ouest : cuisine et living ce dernier donnant sur terrasse;
- dans les sous-sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent treize/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- Les appartements de **type TROIS** sont dénommés 013 au premier étage, 023 au deuxième étage, 033 au troisième étage, 043 au quatrième étage, 053 au cinquième étage, 063 au sixième étage, 073 au septième étage, 083 au huitième étage, 093 au neuvième étage, 103 au dixième étage, 113 au onzième étage et 123 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de **type TROIS** comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec armoire;

- dans la partie centrale : hall de nuit, réduit, water-closet et salle de bains;
- en façade est : cuisine, living, chambres un et deux et grande terrasse ;
- dans les sous-sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les nonante et un/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- Les appartements **de type QUATRE** sont dénommés 014 au premier étage, 024 au deuxième étage, 034 au troisième étage, 044 au quatrième étage, 053 au cinquième étage, 064 au sixième étage, 074 au septième étage, 084 au huitième étage, 094 au neuvième étage, 104 au dixième étage, 114 au onzième étage et 124 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de **type QUATRE** comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec armoire;

- dans la partie centrale : hall de nuit, réduit, water-closet et salle de bains ;
- en façade ouest : cuisine, living, chambres un et deux et grande terrasse ;
- dans les sous-sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les nonante et un/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

RESIDENCE OKLAHOMA :

Quatre appartements par niveau des **types CINQ à HUIT**, soit du premier au douzième étage inclus.

- Les appartements de **type CINQ** sont dénommés 015 au premier étage, 025 au deuxième étage, 035 au troisième étage, 045 au quatrième étage, 055 au cinquième étage, 065 au sixième étage, 075 au septième étage, 085 au huitième étage, 095 au neuvième étage, 105 au dixième étage, 115 au onzième étage et 125 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de **type CINQ** comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec armoire;

- dans la partie centrale : hall de nuit, réduit, water-closet et salle de bains ;
- en façade Est : cuisine, living, chambres un et deux et grande terrasse ;
- dans les sous-sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les nonante et un/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- Les appartements **de type SIX** sont dénommés 016 au premier étage, 026 au deuxième étage, 036 au troisième étage, 046 au quatrième étage, 056 au cinquième étage, 066 au sixième étage, 076 au septième étage, 086 au huitième étage, 096 au neuvième étage, 106 au dixième étage, 116 au onzième étage et 126 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de **type SIX** comporte :

a) en propriété privée et exclusive :

Un hall avec armoire;

- dans la partie centrale : hall de nuit, réduit, water-closet et salle de bains ;
- en façade ouest : cuisine, living, chambres un et deux et grande terrasse ;
- dans les sous-sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les nonante et un/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- **les appartements de type SEPT** sont dénommés 017 au premier étage, 027 au deuxième étage, 037 au troisième étage, 047 au quatrième étage, 057 au cinquième étage, 067 au sixième étage, 077 au septième étage, 087 au huitième étage, 097 au neuvième étage, 107 au dixième étage, 117 au onzième étage et 127 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de **type SEPT** comporte :

a) en propriété privée et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet ;
- en façade est : cuisine, living donnant sur terrasse et cette terrasse, et chambre avec salle de bains et réduit ;
- dans les sous-sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les septante/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- **les appartements de type HUIT** sont dénommés 018 au premier étage, 028 au deuxième étage, 038 au troisième étage, 048 au quatrième étage, 058 au cinquième étage, 068 au sixième étage, 078 au septième étage, 088 au huitième étage, 098 au neuvième étage, 108 au dixième étage, 118 au onzième étage et 128 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de **type HUIT** comporte :

a) en propriété privée et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet, réduit, salle de bain et dégagement ;
- en façade latérale : les chambres un, deux et trois ;
- en façade Ouest : cuisine et living, ce dernier, donnant sur terrasse et cette terrasse ;
- dans les sous-sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent treize/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

**DANS LES RESIDENCES MONTANA-KENTUCKY
DANS L'ENSEMBLE DU BLOC DEUX :
Quatre appartements par niveau de type UN à HUIT.**

**PLAN CINQ DU BLOC DEUX :
ETAGE TYPE**

Le plan cinq figure la situation de l'étage type, situation qui se retrouve du premier aux douzième étages inclus.

La numérotation des appartements est faite au moyen de trois chiffres les deux premiers indiquant l'étage où se trouve l'appartement le dernier renseigne le type.

On remarque sur ce plan cinq :

A. Des parties communes générales aux blocs un et deux et au garage complémentaire, lesquelles appartiennent à l'ensemble immobilier régi par les présentes à concurrence de dix mille/vingt mille centièmes : le conduit de cheminée de la chaufferie ;

E. Des parties privatives :

DANS LA RESIDENCE MONTANA :

Quatre appartements par niveau de type UN à QUATRE.

- Les appartements **de type UN** sont dénommés 0II au premier étage, 021 au deuxième étage, 031 au troisième étage, 041 au quatrième étage, 051 au cinquième étage, 061 au sixième étage, 071 au septième étage, 081 au huitième étage, 091 au neuvième étage, 101 au dixième étage, III au onzième étage et 121 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de **type UN** comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet ;
- en façade est : cuisine, living donnant sur terrasse et cette terrasse et chambre avec salle de bains et réduit ;
- dans les sous-sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les septante/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- Les appartements **de type DEUX** sont dénommés 012 au premier étage, 022 au deuxième étage, 032 au troisième étage, 042 au quatrième étage, 052 au cinquième étage, 062 au sixième étage, 072 au septième étage, 082 au huitième étage, 092 au neuvième étage, 102 au dixième étage, 112 au onzième étage et 122 au douzième étage.

Chacun de ces appartements **de type DEUX** comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet ; réduit, salle de bain et dégagement ;
- en façade latérale : les chambres un, deux et trois ;
- en façade Ouest : cuisine et living donnant sur terrasse et cette terrasse et chambre avec salle de bains et réduit ;
- dans les sous-sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent treize/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- Les appartements de **type TROIS** sont dénommés 013 au premier étage, 023 au deuxième étage, 033 au troisième étage, 043 au quatrième étage, 053 au cinquième étage, 063 au sixième étage, 073 au septième étage, 083 au huitième étage, 093 au neuvième étage, 103 au dixième étage, 113 au onzième étage et 123 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de **type TROIS** comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec armoire;

- dans la partie centrale : hall de nuit, réduit, water-closet et salle de bains dégagement ;
- en façade est : cuisine, living, chambres un et deux et grande terrasse ;
- dans les sous-sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les nonante deux/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- Les appartements **de type QUATRE** sont dénommés 014 au premier étage, 024 au deuxième étage, 034 au troisième étage, 044 au quatrième étage, 053 au cinquième étage, 064 au sixième étage, 074 au septième étage, 084 au huitième étage, 094 au neuvième étage, 104 au dixième étage, 114 au onzième étage et 124 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de **type QUATRE** comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec armoire;

- dans la partie centrale : hall de nuit, réduit, water-closet et salle de bain ;
- en façade ouest : cuisine, living, chambres un et deux et grande terrasse ;
- dans les sous-sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les nonante-deux/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

RESIDENCE KENTUCKY :

Quatre appartements par niveau de **type CINQ à HUIT**, soit du premier au douzième étage inclus.

- les appartements de **type CINQ** sont dénommés 015 au premier étage, 025 au deuxième étage, 035 au troisième étage, 045 au quatrième étage, 055 au cinquième étage, 065 au sixième étage, 075 au septième étage, 085 au huitième étage, 095 au neuvième étage, 105 au dixième étage, 115 au onzième étage et 125 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de **type CINQ** comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec armoire;

- dans la partie centrale : hall de nuit, réduit, water-closet et salle de bain ;
- en façade EST : cuisine, living, chambres un et deux et grande terrasse ;
- dans les sous-sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les nonante deux/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- les appartements **de type SIX** sont dénommés 016 au premier étage, 026 au deuxième étage, 036 au troisième étage, 046 au quatrième étage, 056 au cinquième étage, 066 au sixième étage, 076 au septième étage, 086 au huitième étage, 096 au neuvième étage, 106 au dixième étage, 116 au onzième étage et 126 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de **type SIX** comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec armoire;

- dans la partie centrale : hall de nuit, réduit, water-closet et salle de bains ;
- en façade ouest : cuisine, living, chambres un et deux et grande terrasse ;
- dans les sous-sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les nonante-deux/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- les appartements **de type SEPT** sont dénommés 017 au premier étage, 027 au deuxième étage, 037 au troisième étage, 047 au quatrième étage, 057 au cinquième étage, 067 au sixième étage, 077 au septième étage, 087 au huitième étage, 097 au neuvième étage, 107 au dixième étage, 117 au onzième étage et 127 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de **type SEPT** comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet ;
- en façade est : cuisine, living donnant sur terrasse et cette terrasse, et chambre avec salle de bains et réduit ;
- dans les sous-sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement ;

b) en copropriété et indivision forcée :

1) septante/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- les appartements **de type HUIT** sont dénommés 018 au premier étage, 028 au deuxième étage, 038 au troisième étage, 048 au quatrième étage, 058 au cinquième étage, 068 au sixième étage, 078 au septième étage, 088 au huitième étage, 098 au neuvième étage, 108 au dixième étage, 118 au onzième étage et 128 au douzième étage.

Chacun de ces appartements de **type HUIT** comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet, réduit, salle de bain et dégagement ;
- en façade latérale : les chambres un, deux et trois ;
- en façade ouest : cuisine et living donnant sur terrasse et cette terrasse ;
- dans les sous-sols : une cave portant la même numérotation que l'appartement ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent treize/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

PLAN SIX DU BLOC UN ETAGE TECHNIQUE.

Ce plan figure la situation du treizième étage ou étage en recul ;

On y remarque :

Des parties privatives :

A. Résidence DAKOTA :

- **l'appartement cent trente et un** au treizième étage, comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet, dressing ;
- en façade Est : salle de bains et chambre ;
- en façade Ouest : cuisine et living, donnant sur terrasse et cette terrasse ;
- dans les sous-sols : la cave cent trente et un.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les septante/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- **l'appartement cent trente-deux** au treizième étage comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire, réduit un, water-closet et hall de nuit, réduit deux et salle de bains deux ;
- en façade Est : cuisine, salle à manger, salle de bain un et chambre un ;
- en façade Ouest : chambre deux et living, ce dernier, donnant sur grande terrasse et cette terrasse ;
- dans les sous-sols : la cave centre trente-deux.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent quatorze/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

B. Résidence OKLAHOMA :

- **l'appartement cent trente-trois**, comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire ; réduit un, water-closet et hall de nuit, réduit deux et salle de bains deux ;
- en façade Est : cuisine, salle à manger, salle de bains un et chambre un ;
- en façade Ouest : chambre deux et living donnant sur grande terrasse et cette terrasse ;
- dans les sous-sols : la cave cent trente-trois.

b) en copropriété et indivision forcée :

1) cent quatorze/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- **l'appartement cent trente-quatre** au treizième étage comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet, dressing ;
- en façade Est : salle de bains et chambre ;
- en façade Ouest : cuisine et living, ce dernier, donnant sur terrasse et cette terrasse ;
- dans les sous-sols : la cave cent trente-quatre ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les septante/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

PLAN SIX DU BLOC DEUX

ETAGE TECHNIQUE.

Ce plan figure la situation du treizième étage ou étage en recul ;

On y remarque :

Des parties privatives :

A. Résidence MONTANA :

- **l'appartement cent trente et un** au treizième étage, comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet, dressing ;
- en façade est : salle de bain et chambre ;
- en façade ouest : cuisine et living, donnant sur terrasse et cette terrasse ;
- dans les sous-sols : la cave cent trente et un.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les septante/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- **l'appartement cent trente-deux** au treizième étage comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire ; réduit un, water-closet et hall de nuit, réduit deux et salle de bains deux ;
- en façade est : cuisine, salle à manger, salle de bain et chambre un ;
- en façade ouest : chambre deux et living donnant sur grande terrasse et cette terrasse ;
- dans les sous-sols : la cave cent trente-deux.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent quinze/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

B. Résidence KENTUCKY :

- **l'appartement cent trente-trois**, comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire ; réduit un, water-closet et hall de nuit, réduit deux et salle de bain deux ;
- en façade est : cuisine, salle à manger, salle de bain un et chambre un ;
- en façade ouest : chambre deux et living donnant sur grande terrasse et cette terrasse ;
- dans les sous-sols : la cave cent trente-trois.

b) en copropriété et indivision forcée :

1) cent quinze/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

- **l'appartement cent trente-quatre** au treizième étage comporte :

a) en propriété privative et exclusive :

- dans la partie centrale : hall avec armoire et water-closet, dressing ; en façade est : salle de bains et chambre ;
- en façade ouest : cuisine et living donnant sur terrasse et cette terrasse ;
- dans les sous-sols : la cave cent trente-quatre ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les septante/vingt-mille-centièmes des parties communes générales à l'ensemble des deux blocs et du garage complémentaire dont le terrain assiette de ceux-ci.

TABLEAU DES QUOTES-PARTS DES DEUX BLOCS

GARAGE COMPLEMENTAIRE

Le garage complémentaire est composé :

- Onze boîtes simples B. cent septante-trois à B septante-huit Et B. cent quatre-vingt-six à B cent nonante, Comportant chacun trois/vingt-mille-centièmes Soit ensemble trente-trois/vingt-mille-centièmes :	33/20.100
- Six boîtes simples B. cent septante neuf à B. cent quatre-vingt-cinq, Comportant chacun quatre/vingt-mille-centièmes, Soit ensemble vingt-quatre/vingt-mille-centièmes :	24/20.100
- un boîtier double B. cent quatre-vingt-deux, comportant sept/centièmes	7/20.100
- dix-huit emplacements E. cent cinquante-cinq à E. cent soixante-trois Et E. cent soixante-quatre à E. cent septante-deux, Comportant chacun deux/vingt-mille-centièmes, Soit ensemble trente/vingt-mille-centièmes	36/20.100

(Sous/ensemble : 100/20.100ièmes)

RESIDENCE DAKOTA et OKLAHOMA (Bloc UN)

Comporte :

GARAGES :

- Cinquante-deux boîtes simples : B. cent nonante et un à B. deux cent seize, B. cent vingt-huit à B. cent trente-cinq, Et B. cent trente-sept à B. cent cinquante-quatre, Comportant chacun cinq/vingt-mille-centièmes, Soit ensemble deux cent soixante/vingt-mille-centièmes	260/20.100
- deux boîtes doubles : B. cent vingt-sept et B. cent trente-six Comportant chacun huit/vingt-mille-centièmes Soit ensemble seize/vingt-mille-centièmes	16/20.100
- vingt-neuf parkings extérieurs : P. nonante à P.cent-huit Et P. cent dix-sept à P. cent vingt-six, Comportant chacun deux/vingt-mille-centièmes, Soit ensemble cinquante-huit/vingt-mille-centièmes	58/20.100

RESIDENCE DAKOTA

Au niveau du rez-de-chaussée :

L'appartement 001 comporte soixante-sept/vingt-mille-centièmes	67/20.100
L'appartement 002 comporte cent dix/vingt-mille-centièmes	110/20.100
L'appartement 003 comporte quarante-sept/vingt-mille-centièmes	47/20.100

Au niveau du premier au douzième étages:

Les appartements de type UN dénommés 011 au premier étage, 021 au deuxième étage, 031 au troisième étage, 041 au quatrième étage, 051 au cinquième étage, 061 au sixième étage, 071 au septième étage, 081 au huitième étage, 091 au neuvième étage, 101 au dixième étage, 111 au onzième étage, et 121 au douzième étage, comportant chacun septante/vingt-mille-centièmes ensemble huit cent quarante/vingt-mille-centièmes	840/20.100
--	------------

Les appartements de **type DEUX** dénommés 012 au premier étage, 022 au deuxième étage, 032 au troisième étage, 042 au quatrième étage, 052 au cinquième étage, 062 au sixième étage, 072 au septième étage, 082 au huitième étage, 092 au neuvième étage, 102 au dixième étage, 112 au onzième étage, et 122 au douzième étage, comportant chacun cent treize/vingt-mille-centièmes.

Ensemble mille trois cent cinquante-six /vingt-mille-centièmes 1.356/20.100

Les appartements de **type TROIS** dénommés 013 au premier étage, 023 au deuxième étage, 033 au troisième étage, 043 au quatrième étage, 053 au cinquième étage, 063 au sixième étage, 073 au septième étage, 083 au huitième étage, 093 au neuvième étage, 103 au dixième étage, 113 au onzième étage, et 123 au douzième étage, comportant chacun nonante et un/ vingt-mille-centièmes, ensemble mille nonante-deux/vingt-mille-centièmes 1.092/20.100

Les appartements de **type QUATRE** dénommés 014 au premier étage, 024 au deuxième étage, 034 au troisième étage, 044 au quatrième étage, 054 au cinquième étage, 064 au sixième étage, 074 au septième étage, 084 au huitième étage, 094 au neuvième étage, 104 au dixième étage, 114 au onzième étage, et 124 au douzième étage, comportant chacun nonante et un/vingt-mille-centièmes, ensemble mille nonante-deux/vingt-mille-centièmes 1.092/20.100

Au niveau du treizième étage :

L'appartement 131 comporte septante/vingt-mille-centièmes 70/20.100

L'appartement 132 comporte cent quatorze/vingt-mille-centièmes 114/20.100

RESIDENCE OKLAHOMA

Au niveau du rez-de-chaussée :

L'appartement flat 005 comporte quarante-sept/vingt-mille-centièmes 47/20.100

L'appartement 006 comporte nonante/vingt-mille-centièmes 90/20.100

L'appartement 007 comporte soixante-sept/vingt-mille-centièmes 67/20.100

L'appartement 008 comporte cent dix/vingt-mille-centièmes 110/20.100

Au niveau du premier au douzième étages

Les appartements de **type CINQ** dénommés 015 au premier étage, 025 au deuxième étage, 035 au troisième étage, 045 au quatrième étage, 055 au cinquième étage, 065 au sixième étage, 075 au septième étage, 085 au huitième étage, 095 au neuvième étage, 105 au dixième étage, 115 au onzième étage, et 125 au douzième étage, comportant chacun nonante et un/vingt-mille-centièmes, ensemble mille nonante-deux/vingt-mille-centièmes 1.092/20.100

Les appartements de **type SIX** dénommés 016 au premier étage, 026 au deuxième étage, 036 au troisième étage, 046 au quatrième étage, 056 au cinquième étage, 066 au sixième étage, 076 au septième étage, 086 au huitième étage, 096 au neuvième étage, 106 au dixième étage, 116 au onzième étage, et 126 au douzième étage, comportant chacun nonante et un/vingt-mille-centièmes, ensemble mille nonante-deux/vingt-mille-centièmes 1.092/20.100

Les appartements de **type SEPT** dénommés 017 au premier étage, 027 au deuxième étage, 037 au troisième étage, 047 au quatrième étage, 057 au cinquième étage, 067 au sixième étage, 077 au septième étage, 087 au huitième étage, 097 au neuvième étage, 107 au dixième étage, 117 au onzième étage, et 127 au douzième étage, comportant chacun septante/vingt-mille-centièmes.

Ensemble huit cent quarante/vingt-mille-centièmes 840/20.100

Les appartements de **type HUIT** dénommés 018 au premier étage, 028 au deuxième étage, 038 au troisième étage, 048 au quatrième étage, 058 au cinquième étage, 068 au sixième étage, 078 au septième étage, 088 au huitième étage, 098 au neuvième étage, 108 au dixième étage, 118 au onzième étage, et 128 au douzième étage, comportant chacun cent treize/vingt-mille-centièmes. Ensemble treize cent cinquante-six/vingt-mille-centièmes. 1.356/20.100

Au niveau du treizième étage (étage technique)

L'appartement 133 comporte cent quatorze/vingt-mille-centièmes 114/20.100

L'appartement 134 comporte septante/vingt-mille-centièmes 70/20.100

(sous-ensemble dix mille cent/vingt-mille-centièmes : 10.100/20.1000)

RESIDENCES MONTANA-KENTUCKY (Bloc DEUX)

Au niveau des sous-sols :

- **Trente-sept boîtes simples** comportant chacun :

Cinq/vingt-mille-centièmes des parties communes générales

Ensemble Cent quatre-vingt-cinq/vingt-mille-centièmes 185/20.100

- **Deux boîtes doubles**

comportant chacun : huit/vingt-mille-centièmes.

Ensemble seize/vingt-mille-centièmes 16/20.100

- **Neuf emplacements intérieurs**, marqués lettre E

comportant chacun cinq/vingt-mille-centièmes

Ensemble quarante-cinq/vingt-mille-centièmes 45/20.100

- **Dix-sept parkings extérieurs**, marqués lettre P

comportant chacun deux/vingt-mille-centièmes

Ensemble trente-quatre/vingt-mille-centièmes 34/20.100

Au niveau du rez-de-chaussée :

Résidence Montana :

L'appartement 001 comporte soixante-huit/vingt-mille-centièmes 68/20.100

L'appartement 002 comporte cent onze/vingt-mille-centièmes 111/20.100

L'appartement 003 comporte quarante-sept/vingt-mille-centièmes 47/20.100

Résidence Kentucky :

L'appartement flat 005 comporte quarante-sept/vingt-mille-centièmes 47/20.100

L'appartement 006 comporte nonante/vingt-mille-centièmes 90/20.100

L'appartement 007 comporte soixante-huit/vingt-mille-centièmes 68/20.100

L'appartement 008 comporte cent onze/vingt-mille-centièmes 111/20.100

Au niveau des étages : (De un à douze inclus)

Résidence Montana :

Les appartements de type UN dénommés 0II au premier étage, 021 au deuxième étage, 031 au troisième étage, 041 au quatrième étage, 051 au cinquième étage, 061 au sixième étage, 071 au septième étage, 081 au huitième étage, 091 au neuvième étage, 101 au dixième étage, III au onzième étage, et 121 au douzième étage, comportant chacun septante/vingt-mille-centièmes ensemble huit cent quarante/vingt-mille-centièmes 840/20.100

Les appartements de type DEUX dénommés 012 au premier étage, 022 au deuxième étage, 032 au troisième étage, 042 au quatrième étage, 052 au cinquième étage, 062 au sixième étage, 072 au septième étage, 082 au huitième étage, 092 au neuvième étage, 102 au dixième étage, 112 au onzième étage, et 122 au douzième étage, comportant chacun cent treize/vingt-mille-centièmes ensemble treize cent cinquante-six/vingt-mille-centièmes 1.356/20.100

Les appartements de type TROIS dénommés 013 au premier étage, 023 au deuxième étage, 033 au troisième étage, 043 au quatrième étage, 053 au cinquième étage, 063 au sixième étage, 073 au septième étage, 083 au huitième étage, 093 au neuvième étage, 103 au dixième étage, 113 au onzième étage, et 123 au douzième étage, comportant chacun nonante deux/vingt-mille-centièmes, ensemble onze cent quatre/vingt-mille-centièmes ; 1.104/20.100

Les appartements de type QUATRE dénommés 014 au premier étage, 024 au deuxième étage, 034 au troisième étage, 044 au quatrième étage, 054 au cinquième étage, 064 au sixième étage, 074 au septième étage, 084 au huitième étage, 094 au neuvième étage, 104 au dixième étage, 114 au onzième étage, et 124 au douzième étage, comportant chacun nonante deux/vingt-mille-centièmes, ensemble onze cent quatre/vingt-mille-centièmes 1.104/20.100

Les appartements de type CINQ dénommés 015 au premier étage, 025 au deuxième étage, 035 au troisième étage, 045 au quatrième étage, 055 au cinquième étage, 065 au sixième étage, 075 au septième étage, 085 au huitième étage, 095 au neuvième étage, 105 au dixième étage, 115 au onzième étage, et 125 au douzième étage, comportant chacun nonante deux/vingt-mille-centièmes, ensemble onze cent quatre/vingt-mille-centièmes 1.104/20.100

Les appartements de type SIX dénommés 016 au premier étage, 026 au deuxième étage, 036 au troisième étage, 046 au quatrième étage, 056 au cinquième étage, 066 au sixième étage, 076 au septième étage, 086 au huitième étage, 096 au neuvième étage, 106 au dixième étage, 116 au onzième étage, et 126 au douzième étage, comportant chacun nonante deux/vingt-mille-centièmes, ensemble onze cent quatre/vingt-mille-centièmes 1.104/20.100

Les appartements de type SEPT dénommés 017 au premier étage, 027 au deuxième étage, 037 au troisième étage, 047 au quatrième étage, 057 au cinquième étage, 067 au sixième étage, 077 au septième étage, 087 au huitième étage, 097 au neuvième étage, 107 au dixième étage, 117 au onzième étage, et 127 au douzième étage, comportant chacun septante/vingt-mille-centièmes, ensemble huit cent quarante/vingt-mille-centièmes 840/20.100

Les appartements de type HUIT dénommés 018 au premier étage, 028 au deuxième étage, 038 au troisième étage, 048 au quatrième étage, 058 au cinquième étage, 068 au sixième étage, 078 au septième étage, 088 au huitième étage, 098 au neuvième étage, 108 au dixième étage, 118 au onzième étage, et 128 au douzième étage, comportant chacun cent treize/vingt-mille-centièmes, ensemble treize cent cinquante-six/vingt-mille-centièmes 1.356/20.100

Au niveau du treizième étage (étage technique)**Résidence Montana :**

L'appartement 131 comporte septante/ vingt-mille-centièmes 70/20.100

L'appartement 132 comporte cent quinze/vingt-mille-centièmes 115/20.100

Résidence Kentucky :

L'appartement 133 comporte cent quinze/ vingt-mille-centièmes 115/20.100

L'appartement 134 comporte septante/vingt-mille-centièmes 70/20.100

(Sous-ensemble **dix mille/vingt-mille-centièmes : 10.000/20.100**)**TOTAL VINGT MILLE CENT/VINGT-MILLE-CENTIEME : 20.100/20.100****MODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS**

Pour déterminer cette valeur des différents lots privatifs, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris **comme référence** celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque) de la surface utile et de l'importance des locaux privatifs. Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

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, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après.

Toutefois :

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

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

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

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

TITRE II Règlement de copropriété et son adaptation

Exposé général

Faisant usage de la faculté prévue aux articles 577-2 et 577-14 du Code Civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, **un règlement d'ordre intérieur** relatif à la jouissance et l'usage des parties communes de l'immeuble et aux détails de la vie en commun. Ce règlement est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Définition et portée du règlement de copropriété

Le présent règlement de copropriété est pris en application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil, comprenant notamment la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes (voir les articles 1 à 33 du présent règlement), les règles relatives au mode de convocation de l'assemblée générale (voir l'article 44), au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale (voir les articles 41 à 53), le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission (voir les articles 58 à 67) , les compétences du commissaire aux comptes (voir article 54), ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Conformément à l'article 577-4, §1^{er}, 5^o du Code civil, le présent règlement précise la période annuelle de quinze jours pendant laquelle devra se tenir l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires (voir l'article 42).

Les dispositions du règlement de copropriété adapté peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété, et cela conformément aux dispositions de l'article 577-10 du Code civil.

CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Ce chapitre comprend la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, notamment :

- la description des parties communes et privatives ;
- l'usage des parties communes ;
- la jouissance et les limitations de la jouissance des parties privatives ;
- la destination éventuelle des lots ;
- les conditions pour effectuer des travaux et réparations au sein des parties communes ;
- la répartition des charges et recettes communes.

ARTICLE UN – Division du complexe

Le complexe immobilier régi par les présentes « Résidences Dakota et Oklahoma » **BLOC UN** et celui ou ceux formés par les « Résidences Montana et Kentucky » **BLOC DEUX** avec le garage complémentaire seront érigés sur le terrain précité d'un hectare cinquante et un ares dix centiares, dont une partie provient de la commune d'Evere.

Ce terrain mis en copropriété et indivision forcée forme une partie commune générale à ces trois ensembles et est divisé en **vingt mille cent/vingt-mille-centièmes**.

Les parties privatives sont dénommées « **appartement** », « **flat** », « **bureau** », « **boxe simple** » ou « **double** », « **emplacement pour voiture intérieur** » et « **parking extérieur** ».

SECTION I : PARTIES COMMUNES

ARTICLE DEUX – Composition des parties communes

Il est rappelé, que conformément à l'article 577-3, alinéa 3 du Code civil « Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux ».

A titre énonciatif et non limitatif, sont réputées telles :

L'ensemble du terrain commun aux deux blocs et au garage complémentaire et ce au niveau des sous-sols, en ce compris la zone verte (tout ce qui est zoné ou recouvert de plantations)

L'accès vers les trois garages de ces deux ensembles immobiliers et du garage complémentaire doit être considéré comme de communauté générale à ces éléments. Une partie de l'aire de manœuvre vers les trois garages, une partie des cabines haute et basse tension. (Le local poubelles commun aux deux blocs – à confirmer).

ARTICLE TROIS – Situation juridique des parties communes

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires (art. 577-2, §5 du Code civil).

Dans l'enceinte du complexe, 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

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant. Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de **l'unanimité des voix** de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement grève, de plein droit, la fraction des choses communes qui en dépend.

L'association des copropriétaires peut faire des actes de disposition au sujet des biens immeubles communs en indivision à la **majorité des quatre/cinquièmes** des voix. En vertu de la même majorité, elle peut décider d'acquérir de nouveaux biens immeubles destinés à devenir communs.

ARTICLE QUATRE – Modifications ou transformations aux parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes de même qu'au style et à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des **trois/quarts des voix** des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée.

Il est rappelé pour autant que de besoin que conformément aux dispositions de l'article 577-7, §1^{er}, 2^o, b) du Code civil, toute modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci devra être décidée par l'assemblée générale à la majorité des **quatre/cinquièmes des voix** des copropriétaires présents et représentés.

SECTION II : PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE CINQ – Description des parties privatives

Chaque appartement avec ses dépendances sera propriété exclusive et particulière des personnes qui l'auront acquis.

Chaque partie privative est composée de tout ce qui est compris dans la hauteur, longueur et largeur de l'appartement et de ces dépendances, sauf restrictions ci-après.

Ladite partie privative est limitée par la porte d'entrée de l'appartement avec ses accessoires extérieurs, les enduits des plafonds, les chapes des parquets, les dallages, l'enduit extérieur des murs limitant l'appartement, tant ceux qui le séparent de l'air libre que des parties communes et des bâtiments voisins.

La partie privative comprend encore, entr'autres : les châssis des fenêtres et les terrasses avec leurs vitres, garde-corps, enduits, ainsi que toute canalisation horizontale se trouvant dans les appartements et leurs dépendances.

Les caves constitueront des dépendances des parties privatives, excepté la cave à compteurs et les couloirs d'accès qui seront considérés comme parties communes.

ARTICLE SIX – Harmonie et style des parties privatives

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe des résidences, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la **majorité des trois/quarts des voix** des copropriétaires présents ou représentés. (Voir article 577-7, §1^{er}, 1^o, a) du Code civil).

Il en sera ainsi notamment pour les fenêtres, les garde-corps, les persiennes et les volets et toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur. Le complexe des résidences doit garder le même aspect esthétique et d'harmonie, que celui qui a été créé son auteur.

Mais il est toujours permis de placer dans les appartements des persiennes intérieures, sans demander l'avis de l'assemblée générale ; toutefois ces persiennes devront être de couleur pastelle variant du blanc à l'ocre et au gris.

Les volets et autres dispositifs de protection ou tentes et persiennes extérieures ne pourront être placés sans une autorisation expresse de l'assemblée générale du complexe.

Le placement de rideaux n'est pas obligatoire ; Toutefois dans le cas de placement de rideaux ceux-ci devront nécessairement être en voile uni, style store flou avec un large ourlet dans les bas et tonalité blanche ou coquille d'œuf.

La couleur de peinture des portes d'entrées des appartements (côté des parties communes) doit être décidée par l'assemblée générale de chaque Résidence, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de la Résidence concernée ; cette majorité est nécessaire pour modifier toute couleur d'origine des parties communes, décidées souverainement par la Société ESPACE CLARTE BATIR.

ARTICLE SEPT – Aspect et publicité

Les propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons, ni enseigne, ni réclame, linges et autres objets.

ARTICLE HUIT – Antenne

Une seule antenne (radio – Télévision) est prévue sur la toiture de chaque BLOC UN et DEUX). Il ne pourra en être placé d'autres sur la toiture.

ARTICLE NEUF – Destination des lots

Les appartements ne pourront être utilisés qu'à l'usage d'habitation ou à l'usage d'habitation et à l'exercice d'une profession libérale, et même exclusivement à l'exercice d'une profession libérale.

Un commerçant pourra avoir dans son appartement un bureau purement administratif.

En outre si cet usage provoquait une utilisation intensive de certaines parties communes générales aux deux Blocs, qui pourrait entraîner des suppléments de frais à ces parties communes, le copropriétaire devra s'entendre avec l'assemblée générale plénière pour fixer par un forfait l'indemnité due l'association du complexe pour cet usage intensif, dans la mesure où il dépasse la normale.

ARTICLE DIX – Matières dangereuses, insalubres et incommodes

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est admis dans les immeubles composant le complexe, sans une autorisation expresse de l'assemblée générale plénière, sauf pour les dépôts de combustibles nécessaires au chauffage de l'immeuble.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation des risques.

Les automobiles ne pourront contenir que le combustible du réservoir normal prévu par leur constructeur.

Les conducteurs ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseurs dans l'immeuble, ni faire tourner leur moteur, sous prétexte de mise au point ou autres.

Il est interdit d'utiliser un échappement libre, de répandre de l'huile sur le sol ou de produire de la fumée.

La rentrée des autos pendant la nuit doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants du complexe.

CHAPITRE II :
REPARTITION DES CHARGES COMMUNES
ENTRETIEN ET REPARATION
RECOUVREMENT

SECTION 1 – REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE ONZE – Principe du caractère forfaitaire

Chacun des propriétaires contribuera proportionnellement en fonction des droits qu'il possède dans les parties communes générales ou spéciales à chaque résidence, telle qu'elles sont fixées au tableau des quotités ci-avant, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Le régime ayant un **caractère forfaitaire**, sauf les exceptions reprises au règlement.

ARTICLE DOUZE – Divers

Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

ARTICLE TREIZE – Modification de la répartition des charges

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

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

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

ARTICLE QUATORZE – Charges dues au fait d'un copropriétaire

Un copropriétaire ne peut augmenter les charges communes par suite de l'usage personnel anormal qu'il en ferait, s'il n'a préalablement été autorisé à ce par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par suite de l'usage personnel anormal qu'il ferait des choses communes, il devra supporter seul cette augmentation qu'elle ait ou non été autorisée.

ARTICLE QUINZE – Responsabilité du fait du bâtiment

La responsabilité du fait du complexe (article 1386 du code civil) et de façon générale toutes les charges du complexe se répartissent suivant les droits de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE SEIZE – Impôts

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

ARTICLE DIX-SEPT – Recettes

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

SECTION 2 – ENTRETIEN ET REPARATIONS

ARTICLE DIX-HUIT - Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes générales du complexe, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Conformément à l'article 577-7, §1^{er}, 1^o, d), l'assemblée générale **doit décider du montant des marchés** et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, voir l'article 577-8, §4, 13^o ;

ARTICLE DIX-NEUF - Catégories de travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ou à titre conservatoire;
- réparations non urgentes ou ordinaires.

ARTICLE VINGT - Réparations urgentes ou à titre conservatoire

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolu de nécessité et d'urgence, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

ARTICLE VINGT ET UN - Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux sont proposés par le syndic, des copropriétaires ou du conseil de copropriété. Ces demandes devront être inscrites à l'ordre du jour afin de permettre à l'assemblée générale de donner son accord à la **majorité des trois-quarts** des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Rappel : Le syndic **inscrit également à l'ordre du jour** les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu (article 577-6, §3 du Code civil).

Ces travaux ne pourront être décidés que par une majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

ARTICLE VINGT-DEUX – Droit d’initiative des copropriétaires

Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale d'exécuter aux parties communes les travaux qu'il désire.

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

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles dans ses parties privatives, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

SECTION III – REGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS - RECOUVREMENT

ARTICLE VINGT-TROIS – Relevé de comptes – Provisions

A. Provision pour charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Sur base de cette évaluation, l'assemblée générale fixera le montant de la provision. La provision pourra toujours être réactualisée par le syndic en fonction des circonstances.

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

Pour faire face à des dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de grosses réparations ou de travaux importants, l'assemblée générale pourra décider de faire appel à une provision supplémentaire dans le cadre de la constitution d'un fonds de réserve.

Conformément aux dispositions de l'article 577-8, §4 du code civil, le syndic est chargé 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.

B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer.

Les sommes dues par le défaillant produisent intérêt, de plein droit et sans mise en demeure, au taux légal en matière commerciale, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au jour du paiement effectif et intégral.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8, §4, 6° du Code civil.

C. Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de l'association des copropriétaires.

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

- 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, en sa qualité d'organe légal de l'association, le syndic ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

- 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, **délégation des loyers** contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

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

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

Tous et chacun des 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.

D. Comptes annuels du syndic

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

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

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

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

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale 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. 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.

Conformément **aux dispositions de l'article 577-8, §4, 17°** du Code civil, le syndic est chargé de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

ARTICLE VINGT-QUATRE – Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais d'éclairage et d'entretien des parties communes, frais de syndic et de conciergerie, il sera constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale. Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

ARTICLE VINGT-CINQ – Fonds de réserve

Moyennant décision de l'assemblée générale, il peut être constitué un ou des fonds de réserve destinés à faire face à des dépenses non périodiques.

Ce fonds sera alimenté par des cotisations payées par chaque copropriétaire. Le montant de ces cotisations et leurs hauteurs seront déterminés par l'assemblée générale des copropriétaires qui donnera également les directives pour leurs placements.

Le fonds de réserve appartient à l'association des copropriétaires du complexe.

Les intérêts produits s'y incorporeront, sauf décision de l'assemblée générale.

Les sommes versées à ce fonds de réserve sont définitivement et irrévocablement acquises à la copropriété. En aucun cas elles ne seront remboursées au propriétaire sortant ou à ses ayants droit, qui ne pourront récupérer ces sommes que des nouveaux propriétaires.

A cette fin, il leur appartient, sous leur seule responsabilité, d'insérer une clause en ce sens dans le compromis de vente.

CHAPITRE III – ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

SECTION I – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE VINGT-SIX - Dénomination – Siège - Domicile

L'association des copropriétaires est dénommée « Association des copropriétaires du complexe des **Résidences Dakota-Oklahoma & Montana-Kentucky**». Cette dénomination doit être suivie du siège de l'immeuble.

L'association a son siège dans l'immeuble sis à 1140 Evere, avenue Henri Dunant, 5-6-7-9.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association. Tout le courrier de l'association des copropriétaires devra être adressé au syndic. Toutefois, la correspondance recommandée doit, à peine de nullité, être adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège du syndic **et** au siège de l'association des copropriétaires.

ARTICLE VINGT-SEPT - Personnalité juridique

L'association des copropriétaires du complexe des résidences dispose de la personnalité juridique, conformément aux dispositions légales 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 pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront de la faculté d'en faire état contre elle.

Que la transcription a eu lieu le à la conservation des hypothèques de Bruxelles.

L'association a acquis la personnalité juridique à partir du dès la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins conformément aux dispositions de l'article 577-5, §1^{er} de la loi du 30 juin 1994.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix correspondant à leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE VINGT-HUIT - Dissolution - Liquidation

a) Dissolution :

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association. L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du code civil. L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

b) Liquidation :

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, celle-ci subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure à l'endroit indiqué dans les 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 (acte notarié). Les articles 186 à 195 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 VINGT-NEUF - 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 ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

ARTICLE TRENTE - Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration du complexe immobilier.

ARTICLE TRENTE ET UN - Solidarité divise des copropriétaires

L'article 577-2, § 7 du Code civil précise que chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

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

En cas d'action intentée par un copropriétaire, l'article 577-9, §8 du code civil précise, par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code civil, que 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.

Si la prétention est déclarée non fondée, le copropriétaire participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

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

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

ARTICLE TRENTE-DEUX - Action en justice

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

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

A) Action diligentée par un copropriétaire

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.

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

Le recours est ouvert au copropriétaire qui n'a pas voté en faveur de la décision attaquée ou qui n'était pas présent ou représenté lors du vote.

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

Lorsqu'il est envisagé d'exécuter certains travaux, mais que l'assemblée générale n'arrive pas à une majorité suffisante ou que la majorité refuse le projet, chaque copropriétaire peut demander au Juge de paix le droit de faire exécuter ces travaux :

- Si le copropriétaire peut prouver que ces travaux dans les parties communes sont urgents et nécessaires, il peut demander de les faire exécuter aux frais de la copropriété ;
- Si ces travaux lui sont seulement utiles, et que l'assemblée s'y oppose sans juste motif, il peut demander l'autorisation de les exécuter à ses frais.

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.

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des quotes-parts dans les parties communes (art. 577-9 paragraphe 6 alinéa 1 du Code civil).

L'action visée à l'article 577-9, paragraphe 6, alinéa 1 du Code civil a été organisée pour permettre à tout copropriétaire qui estimerait que la répartition des quotités entre les différents lots privatifs est inexacte, soit dès le départ, soit suite à des modifications apportées à l'immeuble, de demander au juge de paix de rectifier cette répartition.

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des règles ou mécanismes relatifs à la répartition des charges communes de l'immeuble ou la rectification d'un calcul de répartition des charges qui serait inexact (art. 577-9 paragraphe 6 alinéa 2 du Code civil).

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la désignation d'un syndic, si l'assemblée des copropriétaires n'en a pas désigné (art. 577-8 paragraphe 1 du Code civil), et demander au juge de paix la désignation d'un syndic provisoire en cas d'empêchement ou de carence du syndic (art. 577-8 paragraphe 6 du Code civil).

B) Action diligentée par une tierce personne

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, qui doit être notifiée en vertu de l'article 577-10, §4 du Code civil.

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

SECTION I I – L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale, composée de tous les copropriétaires du complexe des deux blocs, est l'organe de l'association des copropriétaires qui dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs. Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont dûment convoqués, et que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. L'assemblée générale choisit un syndic, parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Celui-ci sera chargé de la gestion de l'immeuble.

ARTICLE TRENTE-TROIS - Pouvoirs et Composition

L'assemblée générale des copropriétaires possède 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.

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.

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

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes. Si le syndic n'est pas copropriétaire, il assistera néanmoins aux assemblées générales, avec voix consultative et non délibérative.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire 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 (Art. 577-6, §1^{er} du Code civil).

ARTICLE TRENTE-QUATRE – Les assemblées générales

Il existe deux sortes d'assemblées :

- L'assemblée ordinaire (statutaire).
- L'assemblée extraordinaire.

L'assemblée générale annuelle

Conformément à **l'article 577-6, §2** du Code civil, le syndic tient une assemblée générale au **cours de la période fixée** par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

L'assemblée générale annuelle devra se tenir un jour à fixer durant la période de la **quinzaine du mois de** à l'endroit indiqué dans les convocations et plus précisément dans l'agglomération de la situation de l'immeuble, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

L'assemblée extraordinaire

En dehors de la réunion annuelle obligatoire, une assemblée extraordinaire peut être convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins **un cinquième des parts** dans les parties communes.

Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale (Voir article 577-6, §2 du Code civil).

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.

Le syndic doit être mis en demeure par le copropriétaire qui souhaite convoquer une assemblée générale, et indiquer au syndic les raisons de cette convocation extraordinaire.

ARTICLE TRENTE-CINQ - Les procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales. La procuration désigne nommément le mandataire, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat stipulant expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Si une deuxième assemblée doit être reconvoquée par manque du quorum de présence, les procurations restent valables pour cette seconde assemblée.

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 (voir article 577-6, §7, alinéa 5 du Code civil).

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 aux annexes des procès-verbaux.

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert ou un homme de loi avec l'accord du président. A défaut, c'est l'assemblée générale qui décidera à la majorité absolue. L'assemblée pourrait elle-même inviter un notaire afin de l'aider dans la compréhension de certaines dispositions

ARTICLE TRENTE-SIX - Les convocations

Conformément à l'article 577-6, §3 du Code civil, la convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tout changement d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi (voir article 577-10, §1^{er}/1 du Code civil).

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

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières (art. 577-6, §3, alinéa 3 et 577-10, §1 /1, al.2 du Code civil).

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont communiquées quinze jours francs au moins avant la date de la réunion de l'assemblée générale, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier (art. 577-6, §3, alinéa 4 du Code civil). Les frais administratifs afférents à la convocation de l'assemblée générale seront à charge de l'association des copropriétaires quel que soit le mode de transmission choisi par le propriétaire.

ARTICLE TRENTE-SEPT - L'ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui prend l'initiative de convoquer l'assemblée. Donc, soit le syndic, soit un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes (art. 577-6, §2, alinéa 2 du Code civil). Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, sauf accord pris à l'unanimité de tous les copropriétaires. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés « divers » à moins qu'il ne s'agisse que de choses informatives de très minime importance.

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.

À 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.

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 (art. 577-6, §4 du Code civil).

ARTICLE TRENTE-HUIT - Double quorum

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

Conformément à l'article 577-6, §4 du Code civil, 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.

ARTICLE TRENTE-NEUF – La présidence - Le bureau

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire (577-6, §5 du Code civil).

L'assemblée générale désigne à la majorité absolue des voix, son président pour le temps qu'elle déterminera, ainsi que deux scrutateurs ou assesseurs. Ils sont rééligibles.

Le bureau est composé du président assisté éventuellement de deux assesseurs.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire, sauf s'il n'en émet pas le souhait.

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

ARTICLE QUARANTE – Feuille ou liste des présences

Il est tenu une feuille de présence qui devra être 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. Pour certifier conforme, le signataire indique de la main «Certifié conforme » et signe.

ARTICLE QUARANTE ET UN - Délibération – Droit de vote – Règles de majorité

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux **vingt-mille-centièmes** qu'il possède dans les parties communes générales du complexe.

Une personne n'égalise donc pas une voix.

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.

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

Règles de majorités

Les quorums de délibération prévus par la loi ne peuvent être modifiés, ils s'imposent impérativement.

1° Majorité absolue des voix

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. Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de départager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour le plus de voix.

L'assemblée générale délibère notamment à la majorité absolue, sur les nominations, les comptes de gestion, le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge du syndic, les prévisions budgétaires, les assurances, l'alimentation des fonds, et toutes les décisions administratives afin d'assurer la gestion de l'immeuble au quotidien.

2° Majorité spéciale – Unanimité des voix

§ 1^{er} L'assemblée générale décide :

1° - à la majorité des trois-quarts des voix

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) dans toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings de la création et de la composition d'un conseil de copropriété exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil. À cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.
Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission;
- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4° du Code civil.
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

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

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil;
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

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

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

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

ARTICLE QUARANTE-DEUX - Délibération écrite

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 (art. 577-6, §11 du Code civil)

ARTICLE QUARANTE-TROIS - Considérations pratiques

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 de la copropriété.

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

Le **copropriétaire défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent.

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

Conformément à l'article 577-6, §8, alinéa 2 du Code civil « Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise »

ARTICLE QUARANTE-QUATRE – Procès-verbaux - Registre des décisions

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

Le syndic consigne les décisions dans le registre prévu et dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, les transmet dans le même délai aux copropriétaires. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

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

Le registre des procès-verbaux fait seul foi en cas de désaccord. Il est sous la garde du syndic.

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

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

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires (article 577-11/2 du Code civil).

ARTICLE QUARANTE-CINQ – Opposabilité – Information (art. 577-10 du Code civil).

Toutes décisions 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 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 titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

SECTION IV - LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

ARTICLE QUANTE-SIX - Le commissaire aux comptes - art. 577-8/2 du Code civil

Conformément aux dispositions de l'article 577-8/2 du Code civil, l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Le commissaire aux comptes est nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Si le commissaire aux comptes est un copropriétaire, il devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.

L'assemblée générale décidera s'il est rémunéré ou non, et fixera s'il échet de sa rémunération.

Missions du commissaire aux comptes :

- Il devra s'assurer de l'existence d'une comptabilité conforme aux dispositions de l'article 577-8, §4, 17° du Code civil, reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires
- Que les dépenses correspondent aux décisions de l'assemblée générale.
- Que la répartition des charges et l'imputation des recettes soient conformes aux prescrits du règlement de copropriété.
- Il examinera les dépenses réparties et vérifiera si elles correspondent à une facture ou à une pièce comptable régulière. Il vérifiera les soldes des comptes du bilan approuvé. Le solde arriéré de copropriétaires défaillants, le solde des comptes fournisseurs.
- Le syndic devra communiquer au commissaire aux comptes semestriellement et au plus tard un mois avant la réunion de l'assemblée générale tous les documents comptables de l'année écoulée. Le mandat du commissaire sera de vérifier les comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en formulant s'il échet des propositions. Le commissaire aux comptes signalera aux membres du bureau les erreurs qu'il pourrait constater dans les comptes.
- Par un rapport écrit, il décrira succinctement la manière dont il a effectué son travail. Il certifiera (ou refusera) la comptabilité présentée et indiquera que les comptes de la copropriété ont été établis (ou non) avec sincérité et qu'ils donnent (ou non) une image correcte de la situation financière de la copropriété. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition

L'assemblée générale peut toujours redéfinir la fréquence et l'ampleur de la mission du commissaire aux comptes. Si le commissaire aux comptes est un copropriétaire ou une tierce personne (non professionnelle), sa responsabilité civile sera assurée et les primes seront à la charge de l'association des copropriétaires.

SECTION V - LE CONSEIL DE COPROPRIETE

ARTICLE QUARANTE-SEPT – Création

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété doit être constitué par la première assemblée générale à la majorité absolue (art. 577-8/1 du Code civil). Il reviendra alors à l'assemblée générale d'organiser les modalités du conseil de copropriété.

Dans les autres copropriétés de moins de vingt lots, l'assemblée générale des copropriétaires **décide à la majorité des trois quarts des voix** de la création, du maintien et de la suppression d'un conseil de copropriété.

La composition du conseil de copropriété et ses règles de fonctionnement sont déterminés par l'assemblée générale à la majorité des **trois-quarts des voix**. Les membres du conseil de copropriété seront désignés par l'assemblée générale **à la majorité absolue**.

Le conseil de copropriété est composé du président et de deux assesseurs.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative. Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent, peut donner, par écrit, par mail, à un mandataire de son choix, procuration pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place. Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

ARTICLE QUARANTE-HUIT - Délibération

Le conseil de copropriété délibérera valablement, si deux de ses membres sont présents.

Les décisions du conseil de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante. Le syndic peut assister aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative seulement.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires. Lors de chaque assemblée générale, le conseil de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

ARTICLE QUARANTE-NEUF - Mission

Le conseil de copropriété, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution des missions du syndic, sans préjudice de la mission conférée au commissaire aux comptes (article 577-8/2 du Code civil).

Cette mission se caractérise par le suivi de la bonne gestion du syndic, et notamment de veiller à la bonne réalisation des travaux décidés par l'assemblée générale, soit décidés par le syndic en cas d'urgence et de grande nécessité.

Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite de manière économique. Dans le cadre de cette mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois-quarts des voix sous réserves des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale.

Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

SECTION VI - LE SYNDIC

ARTICLE CINQUANTE – Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

Le syndic est nommé par l'assemblée générale parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

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

Son mandat ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Si le syndic est un professionnel, il devra obligatoirement être inscrit à l'Institut Professionnel des agents immobiliers (IPI).

Le double quorum acquis, les candidatures sont soumises au vote. L'élection a lieu à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents et représentés.

En cas de non-accord sur la nomination d'un syndic, soit on demande au syndic sortant de rester en fonction jusqu'à la nomination de son successeur, soit pour éviter une carence de gérance, le(s) copropriétaire(s) le(s) plus diligent(s) peut(vent) saisir le Juge de paix en vue de désigner un syndic judiciaire (Article 577-8, §1^{er} du Code civil).

ARTICLE CINQUANTE ET UN – Contrat de syndic – Publicité

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

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de la mission du syndic, 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 raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Le numéro d'entreprise doit figurer sur l'extrait si le syndic - ou la société - est inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE).

L'extrait 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.

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

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - Rémunération

Les relations du syndic avec l'assemblée doivent être reprises dans un écrit.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination.

Cette rémunération constitue une charge commune générale.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS – Attributions légales du syndic

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation.

Il est notamment chargé: (voir art. 577-8, §4)

(...)

3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;
- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;
- la garde des archives intéressant la copropriété;
- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manœuvres et autres parties communes;

5° 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 ;

Il doit ainsi :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;
- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;
- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes, notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général.

A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les copropriétaires, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise;

Il représente l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, de tout acte de mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale, etcætera.

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

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

9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

10° 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;

11° 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;

12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

13° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

15° 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;

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

17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE – Missions usuelles du syndic

1) D'une mission de police intérieure.

Il doit assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité. Il pourra, dans ce but, édicter un règlement obligatoire pour les occupants de l'immeuble concernant l'utilisation des cages d'escaliers, les ascenseurs, l'éclairage, etc.; il pourra, le cas échéant, recourir à l'intervention de la force publique si elle s'avérait nécessaire.

2) D'une mission d'administration et d'entretien s'étendant à toutes les parties communes.

Il doit notamment, sans que cette énumération soit limitative:

- a) Veiller au bon entretien du complexe : il en est notamment ainsi du nettoyage et du balayage de tous les halls, dégagements, escaliers, ascenseurs, passages, de façon générale, de tous les locaux communs, qu'ils soient ou non accessibles au public; il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun et procède de son chef à toutes réparations urgentes et exécute les travaux décidés par l'assemblée générale.
- b) Assurer le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseurs - distribution d'eau chaude et froide - enlèvement des immondices - nettoyage des vitres et fenêtres).
- c) Engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, se procurer les approvisionnements nécessaires et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien, et d'assurance; le personnel employé par le syndic ne pourra être utilisé à des fins privées par les copropriétaires ou occupants pendant les heures de service et même après ces heures; il ne pourra être utilisé à ces fins qu'avec l'accord du syndic, aux frais et risques du copropriétaire intéressé.

- d) Procéder à toutes installations et aux aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et accroître la sécurité et le confort des occupants et usagers de l'immeuble- meuble, tels par exemple : installation d'une boîte aux lettres générale pour la levée du courrier, installation de bouches d'incendie, sorties de secours et extincteurs, placement de plaques indicatives lumineuses ou non renseignant l'emplacement de certains locaux mêmes privés lorsqu'il le jugera nécessaire,
- e) Instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale qui décidera des mesures à prendre et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires. Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupant de l'immeuble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgente pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'une d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utile à la tranquillité et à la bonne gestion
- f) Souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance, en conformité avec ce qui est dit ci-après au chapitre «Assurances».
- g) Assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes.
- h) Répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions qui sont arrêtées ci-après.
- i) Le syndic engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions administratives et judiciaires relevant des parties communes.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ – Les comptes de gestion

Les comptes de gestion du syndic sont présentés annuellement à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic devra communiquer **au moins un mois** avant la réunion de l'assemblée générale tous les comptes avec les pièces justificatives au commissaire aux comptes afin de lui permettre de dresser un rapport en faisant des propositions qu'il devra soumettre à l'assemblée générale. Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier, afin d'obtenir le remboursement des dépenses faites.

A cet effet, 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 au commissaire aux comptes et au syndic les erreurs qu'ils auraient constatées dans les comptes.

ARTICLE CINQUANTE-SIX – Révocation – Délégation- Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic (art. 577-8, §6 du Code civil). Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire ou d'un tiers, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, lorsqu'il n'existe pas de syndic ou en cas d'empêchement ou de carence du syndic en place. Dans cette dernière hypothèse, le syndic devra être appelé à la cause.

Conformément à l'article 577-8, §6 du Code civil, l'assemblée générale des copropriétaires peut, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire par une décision motivée, lorsque par exemple, il existe un conflit d'intérêt avec le syndic en place.

Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

ARTICLE CINQUANTE-SIX - Responsabilité du syndic

Le syndic est seul responsable de sa gestion (art. 577-8, §5 du Code civil) et sa mise en cause pourra émaner soit de l'association ou soit d'un tiers.

Vis-à-vis de l'association, cette responsabilité devra être examinée et appliquée, notamment au regard des règles propres du mandat.

Vis-à-vis des tiers, sa responsabilité sera plus d'ordre extracontractuel.

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

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.

Il a la charge en outre d'assurer la gestion des fonds de l'association, de veiller au bon entretien général de tous les communs.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT - Démission – Fin de sa mission

Sous réserve ce qui a été convenu dans le contrat de syndic, 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. Le syndic sera tenu de convoquer une assemblée générale extraordinaire à ses frais, si cette démission ne peut être actée à une assemblée générale ordinaire, afin d'assurer la continuité de la gérance de l'immeuble. Cette démission doit être notifiée par pli recommandé au conseil de copropriété, ou à défaut transmis au président de la dernière assemblée générale.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT - Syndic bénévole

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas rémunéré, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale. Une assurance sera contractée par l'association couvrant sa responsabilité.

CHAPITRE IV. **LE CONCIERGE**

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - Désignation du concierge

Il est établi dans l'ensemble immobilier régi par les présentes une concierge, choisie par l'assemblée générale. Elle sera engagée au mois et pourra être congédiée par l'assemblée générale. La concierge est chargée de l'entretien des éléments communs.

Les périodes de congé et de sortie de la concierge seront fixées, de manière à assurer la présence continue dans l'ensemble immobilier de l'une des deux concierges.

La conciergerie, la cave ou locaux qui en dépendent sont des parties communes générales ; le traitement de la concierge et les dépenses concernant celle-ci (sécurité sociale, assurance, etc.) constituent des charges communes générales.

ARTICLE SOIXANTE - Missions

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il devra notamment :

- 1) Tenir en parfait état de propreté les communs et les trottoirs, cours, ainsi que les éléments décoratifs des petits jardins,
- 2) Évacuer les ordures ménagères ;
- 3) Fermer les portes d'entrée à l'heure qui lui sera indiqué ;
- 4) Recevoir les paquets et commissions ;
- 5) Laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer ;
- 6) Surveiller et entretenir le chauffage central et la chaudière d'eau chaude
- 7) Faire les petites réparations d'entretien aux ascenseurs
- 8) Surveiller les entrées et les sorties des garages
- 9) En général, faire tout ce que le gérant lui commandera pour le service général des blocs

ARTICLE SOIXANTE ET UN – La loge

Le concierge sera logé, éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet aux frais de la communauté. Son salaire sera fixé par l'assemblée générale.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX – Congé

Le syndic est tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décide.

A défaut par le syndic de congédier le concierge dont l'assemblée désire le renvoi, le congé lui sera signifié par un délégué nommé par l'assemblée générale.

Le titulaire de la conciergerie ne pourra exercer aucune autre fonction que l'entretien des parties communes et la surveillance de l'immeuble. Si le concierge est marié, son conjoint ne pourra exercer dans l'immeuble, aucune profession, ni métier étranger au service des blocs.

CHAPITRE VI **MUTATION D'UN LOT**

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - Mutation d'un lot – Article 577-11 du Code civil

A) Obligations du notaire en vue d'une cession :

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

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

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

B) Obligations du notaire en cas de cession :

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

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'article 577-11, alinéas 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

C) Obligation à la dette :

En cas de transmission de la propriété d'un lot:

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

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

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

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

CHAPITRE VI
Dispositions générales

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE – Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

Les dispositions statutaires non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur (article 577-14 du Code civil).