

TRADUCTION LIBRE

En vue de discordance entre les versions néerlandophone et francophone du présent acte de base et/ou des actes de base modificatifs ou rectificatifs à venir, la version néerlandophone prévaut.

**ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE -
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE LA
RESIDENCE « N 20 »
à 1160 Auderghem, avenue des Nénuphars 20/22**

L'AN DEUX MILL DIX-SEPT

Le six octobre

Devant Nous, DE RUYVER Yves, notaire à la résidence de Liedekerke,

A COMPARU :

La société anonyme “**MOBIMO**” ayant son siège à 9402 Meerbeke, Neep 101, inscrite au registre des personnes morales sous les numéro 0403.455.860, numéro de TVA 0403.455.860.

Constituée par acte devant le notaire Jacques Van Wetter, à Ixelles, le vingt trois décembre mil neuf cent quarante six. Publié aux annexes du moniteur Belge du seize janvier mil neuf cent quarante sept, sous le numéro 693.

Dont les statuts ont été changés à plusieurs reprises et pour la dernière fois par Maître Manuel Van Hoof, à Zwijnaarde, le vingt et un mai deux mille sept , publié aux annexes du moniteur Belge du six juin après, sous le numéro 07079894.

Ici représentée, conformément à ses statuts, par deux administrateurs:

- la société anonyme CHAMBEL, ayant son siège sociale à 9820 Merelbeke, Hundelgemsesteenweg 59, inscrite au registre des personnes morales sous les numéro 0479.799.513, ici représentée par son représentant permanent, Monsieur Axel BOEDTS demeurant à 9402 Meerbeke, Neep 101 et dont l'identité a été établie au vu de sa carte d'identité numéro 592-6501676-41(Registyre national numéro 68.10.26-395.32).

- la société privée à responsabilité limitée PROVYSA, ayant son siège sociale à 9820 Merelbeke, Hundelgemsesteenweg 59, inscrite au registre des personnes morales sous les numéro 0427.775.443, ici représentée par son reorésentant permanent: Monsieur BOEDTS Axel, prénommé.

Tous deux nommés à cette fonction suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire du trente et un mai deux mille dix-sept, publié à l'annexe au Moniteur belge du vingt-six juin suivant, sous le numéro 17089841.

Ci-après dénommée le « comparant » ou la « comparante ».

Laquelle comparante, représentée comme dit, Nous a exposé et demandé d'acter ce qui suit.

CHAPITRE I – Acte de base

1/ La comparante est propriétaire du bien suivant :

Gemeente d'Auderghem – deuxième division

Une parcelle de terrain, les constructions existantes ayant démolies, sur et avec terrain et avec dépendances, sise le long de l'avenue des Nénupharts 20-22, cadastrée suivant titre section B, numéro 493/F/25 pour une superficie suivant cadastre de huit ares trente centiares, actuellement cadastrée, suivant extrait récent de la matrice cadastrale section B, numéro 0493 F 25 P0000, pour une même superficie et portant le numéro d'identification parcellaire réservé B 493 D 37 P0001.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien précédré appartient à la société anonyme "MOBIMO", précédré, pour l'avoir acquis de la société anonyme "ARMONIA", à 1000 Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Manuel Van Hoof, à Zwijnaarde, à l'intervention de du notaire Renaud Verstraete, à Auderghem, le vingt-deux octobre deux mille treize, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, sous la formaulité 51-T-29/10/2013-11356.

La société anonyme "ARMONIA", précédré, en était propriétaire pour l'avoir acquis 1/ Monsieur Emile Feyens, à Ecaussines; et 2/ Madame Gabrielle Mavaut, veuve de Monsieur Alfred Feyens, à Woluwe-Saint-Lambert, aux termes d'un acte reçu par le notaire Michel Cornelis, à Anderlecht, à l'intervention du notaire Jean-François Coureaux, à Wellin, le vingt-neuf août mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatorze septembre suivant, volume 8879, numéro 15.

Monsieur Emile Feyens et Madame Gabrielle Mavaut, tous deux précédrés, en étaient propriétaires depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

2/ DÉCLARATIONS

1) Le comparant à l'intention sur le bien précédré :

- de démolir partiellement les constructions existantes et d'édifier un complexe résidentiel, dénommé Résidence "N 20", comprenant un résidence nouvellement construite de dix (10) appartements et douze (12) emplacements de parking privés, ainsi qu'un bâtiment

existant à l'intérieur d'ilôt à transformer en deux (2) logements unifamiliaux;

Ce projet est destiné à être vendu dans dans lots juridiquement distincts.

Le présent acte constitue les statuts de l'immeuble dénommé «Résidence N20 », qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Cet acte est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'immeuble, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative et du règlement de copropriété.

2) La "Résidence N 20", partiellement à construire et partiellement à transformer, aura le terrain prédécrit comme assiette en formera la base juridique de tous les lots privatifs dans ledit complexe.

3) Le vendeur déclare pour la résidence prédécrite les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés :

- un permis approuvé par le collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Auderghem, le 24/11/2015, sous la référence 15891.

- un permis délivré par le collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Auderghem, le deux mai deux mille dix-sept, sous la référence 16688.

3/ CONDITIONS PARTICULIÈRES RENFERMÉES DANS LES TITRES

Les titres de propriété précités, dont question dans l'origine de propriété, ne contiennent pas de conditions spéciales.

4/ AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

Compte tenu de l'intention de la comparante d'ériger un immeuble sur le bien prédécrit, de diviser ledit complexe immobilier en de vendre un ou plusieurs lots du dit complexe immobilier, le notaire soussigné a, conformément à l'article 275 du Code Bruxellois sur l'Aménagement du Territoire, demandé les renseignements urbanistiques concernant le bien prédécrit à la Commune d'Auderghem.

Par courrier du huit mai deux mille dix-sept, la Commune d'Auderghem a communiqué les renseignements urbanistiques suivants :

“ En réponse a votre demande de renseignements urbanistiques revue en date du 5 avril 2017, concernant le bien sis Avenue des Nenuphars 20 (immeuble a front de voirie), nous avons l'honneur de vous délivrer le present document (conformément à l'art. 275 du Code Bruxellois de l'Amenagement du Territoire, COBAT).

La Commune se réfère uniquement aux permis qu'elle a archivés et à la situation de droit telle que constatée lors de l'adoption du PRAS et consecutive à toute modification subséquente. Il n'est fait référence à aucune autre disposition même réglementaire préexistante lors de l'adoption du PRAS, fut-elle-même adoptée par l'autorité communale ou mentionnée dans des actes de cession du bien concerné.

Les renseignements relatifs à la conformité du bien aux permis d'urbanisme et d'environnement délivrés sont limités aux informations dont dispose la commune à ce jour. La délivrance de ces renseignements s'est effectuée sans visite du bien. Il se peut donc que d'autres situations non-conformes existent de fait. Il appartient à l'acheteur de s'assurer de la totale conformité du bien aux permis délivrés.

1) Destination prévue par les dispositions réglementaires

- au Plan Regional d'Affectation du Sol (PRAS) (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subsequmment) : le bien est en zone d'habitation.

- au Plan Regional de Développement (PRD) (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002): le bien n'est pas dans un espace de développement renforcé du logement et de la renovation.

- Plan Particulier d'Affectation des Sols (PPAS): le bien nest pas repris dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol.

- Permis de Lotir (PL) : le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir.

Si le bien est repris dans le périmètre d'un PPAS ou d'un permis de lotir, it y a lieu de verifier, le cas échéant, si les prescriptions urbanistiques tant graphiques que littérales applicables au bien concerné par la demande n'ont pas fait l'objet d'une abrogation explicite ou implicite par le plan regional d'affectation du sol (Moniteur Belge du 14 juin 2001), entré en vigueur en date du 29 juin 2001.

2) Conditions d'exécution de tout projet :

Tant pour une nouvelle construction qu'en cas de modification de l'immeuble existant, de son affectation, de sa destination, de son utilisation ou du nombre de logements qu'il comporte, le propriétaire est tenu d'obtenir, au préalable, un permis d'urbanisme dans le respect des procedures définies au COBAT et des dispositions du PRAS. Certains travaux dits « de minime importance » peuvent, sous diverses conditions être dispensés de permis, d'avis du fonctionnaire régional délégué ou de l'intervention d'un architecte en vertu de l'Arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008 tel que modifié subsequmment).

Les règlements d'application pour tout projet sont le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et le Règlement Communal sur les Batisses (RCB).

La réalisation ou **le maintien d'actes et/ou travaux non conformes est opposable au propriétaire du bien au jour de la constatation de la non-conformité, même si aucune constatation n'a été effectuée antérieurement à son acquisition.**

3) Expropriation : à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

4) Périmètre de préemption : à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

5) Protection du patrimoine immobilier :

Le bien n'est pas repris à l'Inventaire.

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Le bien n'est pas classé.

Le bien n'est pas repris dans la zone de protection d'un bien classé.

6) Sites d'activités inexploités : Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités.

7) Plans d'alignement :

Il y a lieu de se conformer à l'Arrêté Royal d'Alignement du 28/01/1885 consultable auprès du service de l'Espace Public.

8) Les renseignements suivants sont réservés aux titulaires d'un droit réel sur le bien, aux personnes mandatées, aux notaires

URBANISME

PERMIS D'URBANISME DELIVRES ET DESTINATION DU BIEN:

- en date du 24/11/2015, dossier 15891, pour la construction d'un immeuble de 10 logements et la transformation d'un bâtiment existant en intérieur d'îlot en 2 maisons unifamiliales.

- en date du 2/05/2017, dossier 16688, pour modifier le permis n° 15891 (réorganiser le parking d'un immeuble de logements et de deux maisons unifamiliales).

PERMIS D'URBANISME PERIME : Néant

REFUS DE PERMIS D'URBANISME : Néant

RECOURS : Néant

DECLARATION URBANISTIQUE PREALABLE (visée à l'art 205/1 du COBAT) : Néant

AFFECTATIONS ET UTILISATIONS LICITES DU BIEN

Il ressort des sources d'information en notre possession que la destination urbanistique régulière du bien est, sauf preuve du contraire, la suivante :

--> **Immeuble comportant 1 studio, 9 appartements, caves et parkings.**

En ce qui concerne les destinations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.irisnet.be)

Nous vous rappelons que nombre de travaux effectués afin de réaménager un immeuble ou d'y augmenter le nombre de logements, sont soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, à moins que les travaux soient antérieurs au 23 avril 1962.

ENVIRONNEMENT

PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

Permis d'environnement de classe 2, délivré en date du 11/10/2016 et valable jusqu'en 2031, pour l'exploitation de 12 emplacements de parking couverts.

POLLUTION DES SOLS :

Nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués et/ou de consulter la carte de l'état du sol éditée par Bruxelles Environnement et disponible sur son site internet à l'adresse suivante : http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inventaire_sol.phtml.

INFRACTIONS

PROCES-VERBAUX D'INFRACTION : Néant

CONSTATS D'INFRACTION SANS PROCES VERBAL: Néant

ARRETES DU BOURGMESTRE : Néant

L'absence de procès-verbal ou de constat d'infraction ne préjuge en rien de la conformité du bien aux permis délivrés. Si les plans du bien ne sont pas en possession du propriétaire, ceux-ci peuvent être consultés dans nos services aux heures de guichet (actuellement, les lundis, mercredis et vendredis matin de 8h30 à 11h30, ou le jeudi soir de 17 à 20h. En juillet et août les guichets sont ouverts les lundis et mercredis de 8h à 12h).

La consultation des plans est gratuite pour toute personne titulaire d'un droit réel (propriétaire, nu-propriétaire, usufruitier, ayant signé un compromis d'achat sur le bien, ...). Il est possible d'en obtenir copie au tarif fixé par le règlement communal."

5/ ORDONNANCE BRUXELLOISE RELATIVE À LA GESTION ET À L'ASSAINISSEMENT DES SOLS POLLUÉS

La comparante déclare avoir connaissance des conditions et obligations imposées par l'article 12 de l'Ordonnance relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués du cinq mars deux mille neuf.

La comparante déclare, concernant le bien objet des présentes, n'avoir connaissance d'aucune pollution du sol, pouvant causer des dommages à l'acquéreur ou aux tiers, et qu'il ne s'agit pas d'un bien à risque de le sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale relative à la gestion des sols pollués ou pouvant entraîner une obligation d'assainissement, des restrictions d'usage ou d'autres mesures de précaution que l'autorité compétente peut imposer.

Par courrier du vingt septembre deux mille dix-sept, l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) a répondu :

“2. Catégorie de l'état du sol et obligations

*CATEGORIE 2 Parcelle légèrement pollué sans risque
OBLIGATIONS*

Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'urbanisme d'environnement comportant des activités à risque.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant Comptoir de vente de véhicules japonais

Rubrique – activité à risque” *13-Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs*

Année début 1968

Année fin 1994

Permis d'environnement connu par l'IBGE? : *Permis à l'IBGE: PROV12488*

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le formulaire qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Type d'étude *Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00371/2011)*

Date de l'étude *12/07/2011*

Date de la déclaration de conformité *17/10/2011*

Conclusions *Pas de pollution détectée*

4.Validité *La présente attestation du sol est valide de manière indéfinie*

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si u nou plusieurs données qui y figurent ne correspond pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut

être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

Vous trouverez la liste exhaustive des faits annulant la validité d'une attestation du sol sotre site web."

La comparante déclare qu'elle ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, que, à sa connaissance et à l'exception de celles mentionnées dans l'attestation du sol précitée, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le bien prédécrit, qui fait l'objet du présent acte.

6/ STATUTS DE LA COPROPRIÉTÉ

Afin de permettre le partage du présent immeuble entre différents propriétaires selon les lots qui comprennent chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans les éléments immobiliers communs, la comparante décide de placer l'immeuble sous le régime de la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles, comme prévu aux articles 577 et suivants du Code civil.

Par conséquent, l'immeuble est divisé en un certain nombre de parties privatives et en un certain nombre de parties communes. Chacune des parties privatives constitue une propriété distincte dont il pourra être disposé séparément, à titre gracieux ou à titre onéreux, ou qui pourra être grevée de droits réels. En revanche, les parties communes, telles que décrites ci-après, seront groupées en indivision forcée et constitueront un accessoire inséparable des parties privatives, auxquelles elles sont rattachées, à chaque fois pour une fraction telle qu'établie ci-après.

Chaque privatif reçoit un certain nombre de quotités dans les parties communes et dans le terrain de l'immeuble « N 20 ». Ces quotités servent uniquement à déterminer la part du terrain de chaque privatif et le droit de propriété du terrain y afférent et la contribution de chaque privatif aux frais communs de l'immeuble « N 20 ».

Après transcription au bureau des hypothèques, les présents statuts porteront leurs effets dès la cession (ou l'attribution) d'un lot privatif au moins.

Un règlement de copropriété est établi, lequel renferme :

- 1/ la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ;
- 2/ le mode de gestion de l'immeuble, notamment le mode de convocation, le fonctionnement et les pouvoirs de l'assemblée générale ainsi que les modalités et la durée du mandat d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et ses tâches ;
- 3/ les critères et le mode de calcul de la répartition des charges et des recettes ;

4/ les règles à observer en cas d'aliénation ou d'octroi de droits réels ou personnels sur un lot ;

5/ les règles relatives à l'assurance et à la reconstruction du bien ;

6/ les règles relatives à la dissolution et à la liquidation de l'association des copropriétaires.

Ce règlement de copropriété est inclus dans le présent acte et constitue, avec ce dernier, les statuts de l'immeuble. Ces statuts, qui arrêtent le règlement de droit réel de l'immeuble, seront transcrits au bureau des hypothèques. Toute modification qui y est apportée doit être effectuée selon les règles fixées dans le règlement de copropriété et doit être constatée par un acte notarié qui sera également transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Un règlement d'ordre intérieur portant sur la jouissance de l'immeuble et le règlement de la vie en communauté dans l'immeuble sera établi par la comparante ou par la première assemblée générale. Ce règlement d'ordre intérieur ne fait pas partie des statuts de l'immeuble, mais est néanmoins opposable selon les conditions qui y sont stipulées. Il peut être modifié par acte sous seing privé moyennant une majorité de trois quarts des voix.

8/ PERSONNE MORALE

Conformément à la loi, l'association des copropriétaires acquerra la personnalité juridique après la transcription des statuts de l'immeuble au bureau des hypothèques et à compter de la cession ou de l'octroi d'un lot au moins.

L'association porte la dénomination « Association des copropriétaires N20 ». Elle a son siège dans l'immeuble à 1160 Auderghem, avenue des Nénuphars 20-22. Ce siège sera établi dans l'appartement du syndic s'il habite l'immeuble ou y a son siège. Dans la négative, le siège sera établi de plein droit dans l'immeuble sans autre spécification. Il est renvoyé pour le reste à l'acte de désignation du syndic qui sera suspendu à l'entrée de l'immeuble (dans chaque hall d'entrée d'appartements) et qui indique, d'une part, l'adresse et le numéro de téléphone du syndic et, d'autre part, le lieu où les statuts, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'association ne peut avoir d'autre patrimoine que les biens meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement en la conservation et l'administration du bâtiment.

Les décisions condamnant l'association des copropriétaires sont poursuivies sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Si l'assemblée générale refuse de réaliser des travaux, tout particulièrement lorsqu'ils sont urgents et nécessaires, le copropriétaire à l'origine de la demande de convocation de

l'assemblée générale ou ou de la demande d'autorisation de réaliser personnellement ces travaux est, à condition toutefois qu'il n'ait pas été débouté de sa demande, de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de la décision demandée.

9/ PIÈCES ANNEXÉES

A. PERMIS D'URBANISME - ANNEXES

Le permis d'urbanisme a été approuvé par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Auderghem, le vingt-quatre novembre deux mille quinze, sous la référence 15891 et modifié (pour ce qui concerne les parkings souterrains) suivant permis d'urbanisme approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Auderghem, le deux mai deux mille dix-sept, sous la référence 16688.

Les permis d'urbanisme resteront, après avoir été signé "ne varietur" par la comparante, représentée comme dit est, et moi notaire, ci-annexés aux fins d'enregistrement.

Les dispositions administratives en matière de permis de bâtir ou leur interprétation obligeront sans autres formalités les copropriétaires, et toutes les dispositions des présents statuts qui y seraient contraires doivent être réputées non existantes et non écrites.

Les dits permis d'urbanisme ne devront pas être transcrits au bureau des hypothèques compétent.

B. PLANS

Les parties privatives et communes de cet immeuble sont plus amplement décrites sur les plans ci-annexés, établis par la société privée à responsabilité limitée "Aglave Laurent Bureau D'Architectes Sprl", , dont le siège est établi à 1160 Bruxelles, avenue Walckiers 8, représentée par l'architecte Laurent Aglave,, lesquels plans, après avoir été signés « ne varietur » par le comparant, représenté comme dit, et par Nous, notaire, demeureront annexés au présent acte pour en faire partie intégrante et seront présentés avec ce dernier aux fins d'enregistrement.

Ces plans sont les suivants :

a/ les plans annexés au permis d'urbanisme précité, délivré par la commune d'Auderghem le 24/11/2015 :

- plan 04/17-B : situation projetée – plan d'implantation;
- plan 05/17-B : situation projetée – coupes d'implantation ;
- plan 06/17-B : situation existante et projetée – profils communs gauche et droite ;
- plan 09/17-B : situation projetée / Immeuble et maisons – plans du sous-sol ;
- plan 10/17-B : situation projetée / Immeuble et maisons – plans du rez-de-chaussée ;
- plan 11/17-B : situation projetée / Immeuble et maisons – coupe ;
- plan 12/17-B : situation projetée / Immeuble à appartements – plans 0.1.2 ;

- plan 13/17-B : situation projetée / immeuble à appartements – plans 3.4.T ;
- plan 14/17-B : situation projetée / immeuble à appartements – coupes ;
- plan 15/17-B : élévations;
- plan 16/17-B : situation projetée / maisons unifamiliales – plans 0.1. ;
- plan 17/17-B : situation projetée / maison unifamiliales – coupes des façades ;

Lesdits plans ont été enregistrés dans la banque des données des plans de délimitation, sous la référence 21332/101136.

b/ les plans annexés au permis d’urbanisme précité délivré par la Commune d’Auderghem le 02/05/2017:

- plan 01/09 : plan d’implantation état demandé – profil du terrain (gauche et droite)
- plan 02/09 : rez-de-chaussée – niveau -1 : situation existante
- plan 03/09 : rez-de-chaussée – niveau -1 : situation demandée
- plan 04/09 : rez-de-chaussée – niveau 0 : situation existante
- plan 05/09 : rez-de-chaussée – niveau 0 : situation demandée
- plan 06/09 : coupe AA’ : situation existante
- plan 07/09 : coupe AA’ : situation demandée
- plan 08/09 : coupe BB’ : situation existante
- plan 09/09 : coupe BB’ : situation demandée

Lesdits plans ont été enregistrés dans la banque des données des plans de délimitation, sous la référence 21332/10158.

c/ le plan avec la mention “zonage juridique”, délimitant le jardin. Ce plan prévaut sur les plans approuvés.

Ledit plan a été enregistré dans la banque des données des plans de délimitation, sous la référence 21332/10170.

Lesdits plans ne devront néanmoins pas être transcrits au bureau des hypothèques compétent.

C. PERMIS D’ENVIRONNEMENT - ANNEXES

Le permis d’environnement de classe 2 a été approuvé par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d’Auderghem, le onze octobre deux mille seize, sous la référence 8684.

Le permis d’environnement restera, après avoir été signé "ne varietur" par la comparante, représentée comme dit est, et moi notaire, ci-annexé aux fins d’enregistrement.

Les dispositions administratives en matière de permis du permis d’environnement ou leur interprétation obligeront sans autres formalités les copropriétaires, et toutes les dispositions des présents statuts qui y seraient contraires doivent être réputées non existantes et non écrites.

Ledit permis d’environnement ne devra pas être transcrit au bureau des hypothèques compétent.

D. LE CAHIER DES CHARGES COMMERCIAL

Les plans décomposés ci-dessus, ainsi que le cahier des charges commercial peuvent être modifiés par la comparante pour l'une des raisons suivantes :

- pour satisfaire aux exigences posées par les services de l'urbanisme, des administrations publiques ou privées ou des sociétés de distribution d'équipements d'intérêt général (p. ex. eau, gaz, électricité, etc.) ;
- pour exécuter les travaux de construction conformément aux règles d'architecture ou conformément à la législation ;
- pour améliorer l'utilisation des parties communes ;
- pour apporter des modifications à la destination ;
- pour ajouter des parties communes aux privatifs qui en ont l'usage exclusif ;
- pour pouvoir réaliser les modifications suivantes :
 - a/ jonction de deux lots ou plus ; dans ce cas, les quotités dans les parties communes liées aux deux lots initiaux seront fusionnées ;
 - b/ scission de lots ; dans ce cas, les quotités dans les parties communes liées aux lots initiaux seront scindées, à la convenance de la comparante, mais selon les mêmes normes que celles utilisées pour déterminer les quotités initiales ;
 - c/ modification de l'agencement intérieur des lots ;
 - d/ rétablissement des modifications visées aux points a/, b/ et c/ dans leur état d'origine.

Toutes ces modifications doivent être exécutées sous la supervision de l'architecte du bâtiment ou par un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires. Les honoraires de cet architecte doivent être payés par celui qui fait exécuter les travaux. Ces travaux doivent être exécutés de manière à occasionner le moins de gêne possible aux autres propriétaires ou occupants de l'immeuble. Celui qui fait exécuter ces travaux est responsable de tout dommage éventuel occasionné à la copropriété, aux autres lots privatifs ou à des tiers. Il s'engage à prendre en charge le rétablissement des choses endommagées dans leur état d'origine.

La comparante s'engage à ériger les constructions conformément aux permis d'urbanisme et aux éventuels permis d'urbanisme modificatifs et conformément aux prescriptions urbanistiques et à la description succincte.

La comparante a cependant le droit de remplacer les matériaux prévus par d'autres matériaux dont la qualité est au moins équivalente à celle des matériaux prévus initialement. Un écart maximal de cinq pour cent est toléré par rapport aux mesures des plans. La superficie des appartements lors de la vente est calculée en tenant compte de l'intégralité du mur extérieur et du mur avec les parties communes. Elle est mesurée jusqu'à l'axe du mur avec les parties privatives adjacentes, à l'exclusion des gaines.

Tous les documents précités forment un ensemble avec les statuts de l'immeuble et se complètent mutuellement. Tout doit être

expliqué et lu l'un en fonction de l'autre.**D. RAPPORT DE L'ARCHITECTE**

La quote-part de chaque privatif dans les parties communes a été déterminée en tenant compte de la valeur de ces parties en fonction de la superficie de plancher nette, de la destination et de la situation de la partie privative ou d'une combinaison de ces éléments.

Le rapport circonstancié, concernant le calcul des quotes-parts dans les parties communes, a été dressé par la société civile d'architectes sous forme d'une société privée à responsabilité limitée "Lievens & Bert", ayant son siège social à 1740 Ternat, P. Van Cauwelaertstraat 155, représentée par son gérant, Monsieur Hugo Lievens, architecte, le quinze mars deux mille seize, complété et adapté le vingt-deux mai deux mille dix-sept, ainsi que **le plan 1/05 de l'étage au sous-sol dd. 8/3/2017 avec attribution des caves en couleur aux appartements en couleur**. Ce plan prévaut sur les plans approuvés.

Ledit plan a été enregistré dans la banque des données des plans de délimitation, sous la référence 21332/10169.

Cette annexe ne devra pas être transcrite.

10/ DESCRIPTION DE L'INDIVISION FORCÉE

L'indivision forcée comprend les parties communes et toutes les parties privatives, en indivision ou non, de la résidence « N 20 », comme suit :

A/ Les parties communes

Les biens mentionnés ci-après appartiennent, dans la mesure où ils sont présents, à tous les copropriétaires de l'immeuble « N 20 » au prorata de leurs quotités dans les parties communes générales.

1. Pour ce concerne l'immeuble avant et les maisons arrières :

Sont communs :

- a/ Le terrain dans sa totalité comme décrit plus haut ;
- b/ les clôtures/murs adjacents aux propriétés voisines appartiennent aux parties communes.

Concernant ces éléments, les décisions sont prises par tous les copropriétaires de la résidence, au prorata de leurs quotités dans les parties communes générales.

2. Pour ce qui concerne le bâtiment avant :

Sont communs :

- a/ tous les travaux d'étanchéité ;
- b/ les fondations ;
- c/ les éléments et/ou l'armature en béton, les murs porteurs, les constructions de terrasse, les murs qui séparent les parties privatives des parties communes ou les parties privatives de différents propriétaires, la mitoyenneté des murs séparant

éventuellement l'immeuble des propriétés adjacentes ;
d/ les façades, les murs de soutènement séparant éventuellement l'immeuble des propriétés adjacentes ;
e/ le revêtement et la décoration des façades (à l'exception des garde-corps, protections de fenêtres, pare-soleil et volets éventuels et leurs accessoires) ;
f/ le revêtement des cheminées, les manteaux de cheminée, les exécutoires de fumées et le débouché des conduits de cheminée ;
g/ les revêtements de sol entre les différents étages ;
h/ la toiture et son revêtement et les gouttières ;
i/ les conduites communes de toute nature pour l'eau, l'électricité, le gaz et l'égouttage, à l'exception néanmoins des parties de ces conduites situées dans un lot privatif, si ces parties de conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ce lot privatif ;
j/ les échelles de secours et autres installations de sécurité pour la prévention et la lutte contre l'incendie ou autre grave calamité et l'évacuation de personnes et de biens en pareille situation ;
k/ les gaines d'aération éventuelles avec accessoires ;
l/ l'installation d'éclairage des parties communes desservant un bâtiment, y compris le compteur correspondant ;
m/ l'ensemble des installations d'ascenseur, les cages d'ascenseur et accessoires, les escaliers et portes palières, les éventuels débarras communs tels que locaux pour vélos, locaux électriques, chaufferies, local pour les conteneurs à ordures, situés dans la cave ou donnant sur des halls et couloirs communs ;
n/ la rampe d'accès/l'entrée et la porte d'entrée du garage, l'aire de manœuvre dans le parking souterrain, le passage entre les places de stationnement en direction du sas ;
o/ toutes les conduites communes de quelque nature que ce soit, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité et l'égouttage qui servent à l'ensemble de la résidence « N 20 », à l'exception des conduites qui se situent à l'intérieur d'un bâtiment et le desservent exclusivement ;
p/ les boîtes aux lettres et les sonnettes ;
q/ toutes les autres parties du bien immobilier qui ne seront pas destinées à l'usage exclusif d'un des copropriétaires et qui seront communes selon la loi et l'usage.

Concernant ces éléments, les décisions sont prises par tous les copropriétaires du bâtiment avant de la résidence, au prorata de leurs quotités dans les parties communes générales, à l'exclusion des maison arrières.

3. Pour ce qui concerne les maisons arrières G et D :

Est commun :

- le mur mitoyen, ainsi que les gaines éventuelles entre les deux maisons.

Tous les autres éléments des maisons sont privatives.

Concernant cet élément commun, les décisions sont prises à l'unanimité par les deux propriétaires des maisons arrières, sans intervention des propriétaires du bâtiment avant.

B/ Délimitation parties communes et des parties privatives.

En l'absence de titres ou en cas de contradiction entre titres, les parties de bâtiments ou de terrains, destinées à l'usage de tous les copropriétaires de la résidence « N 20 » ou de quelques-uns desdits copropriétaires, sont réputées communes.

Toutefois, lorsque ces parties sont utilisées exclusivement par l'un des copropriétaires, elles sont réputées privatives.

A défaut de ou en cas de contradiction dans les titres entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière, les parties du terrain ou des constructions servant tous les copropriétaires du bâtiment avant, ou quelques-uns d'entre eux, sont considérées tomber sous la compétence exclusive des propriétaires du bâtiment avant, sans l'intervention des propriétaires des bâtiments arrières. Les parties des constructions servant les deux propriétaires du bâtiment arrière, ou l'un d'entre eux, sont considérées tomber sous la compétence exclusive des propriétaires des maisons arrières, sans l'intervention des propriétaires du bâtiment avant.

La quote-part de chaque privatif dans les parties communes est déterminée en tenant compte de leur valeur respective. Sauf lorsque la modification de ces quotités recueille l'accord unanime de tous les copropriétaires, chaque copropriétaire peut demander au juge de modifier la répartition des quotités dans les parties communes si la répartition est devenue inexacte à la suite de modifications apportées à l'immeuble.

11/ DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

La Résidence « N 20 » comprend les parties privatives suivantes :

A. L'immeuble à appartement côté rue

1) AU SOUS-SOL

+ douze (12) places de stationnement privatives numérotées de « P1 » jusqu' à « P12 », portant respectivement les numéros parcellaires réservés B 493 D 37 P0003, B 493 D 37 P0007, B 493 D 37 P0010, B 493 D 37 P0013 et B 493 D 37 P0015 jusqu'à B 493 D 37 P0022, tel qu'indique au plan 09/17-B, comprenant chacun :

- en propriété privative et exclusive :

la place de stationnement proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée :
vingt-cinq dix millièmes (25/10 000^{es}) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

- **dix (10) caves**, numérotées de « **C1** » à « **C10** ».

Ces caves ne comprennent pas de quotités distinctes dans les parties communes, mais constituent une dépendance des appartements privatifs du bloc A, tels que décrit ci-après.

2) AU REZ-DE-CHAUSSÉE.

+ **L'appartement** numéroté « **O.1** », portant le numéro parcellaire réservé B 493 D 37 P0001, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* au niveau du rez-de-chaussée : porte d'entrée, séjour - salle à manger avec cuisine ouverte, chambre à coucher, salle de douche avec water-closet, buanderie ;

* au sous-sol (-1) : la cave C1 comprenant la cave proprement dite avec sa porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

Trois cent soixante-deux/dix millièmes (362/10 000^{es}) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

2/ **L'appartement** numéroté « **O.2** », portant le numéro parcellaire réservé B 493 D 37 P0002, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* au niveau du rez-de-chaussée : porte d'entrée, hall d'entrée avec vestiaire, salle de bains, water-closet, séjour - salle à manger avec cuisine ouverte donnant sur une terrasse, buanderie, hall de nuit, chambre 1 et chambre 2 ;

* au sous-sol (-1) : la cave C9 comprenant la cave proprement dite avec sa porte ;

- en jouissance privative et exclusive :

La terrasse et le jardin, tel qu'indiqué au plan « zonage juridique »

- en copropriété et indivision forcée :

Six cent quatre-vingt-deux/dix millièmes (682/10 000^{es}) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

3) AU PREMIER ÉTAGE

+ **L'appartement** numéroté « **1.1** », portant le numéro parcellaire réservé B 493 D 37 P0004, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* au niveau du premier étage : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, chambre 1 donnant sur une terrasse, chambre 2, salle de bains, buanderie, séjour - salle à manger avec cuisine ouverte ;

* au sous-sol (-1) : la cave C10 comprenant la cave proprement dite avec sa porte ;

- en jouissance privative et exclusive :

La terrasse précitée

- en copropriété et indivision forcée :

Six cent nonante-six/dix millièmes (696/10 000^{es}) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

+ le studio numéroté « **1.2** », portant le numéro parcellaire réservé B 493 D 37 P0005, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* au niveau du premier étage : hall d'entrée, salle de douche avec water-closet, séjour - salle à manger avec cuisine ouverte donnant sur une terrasse;

* au sous-sol (-1) : la cave C4 comprenant la cave proprement dite avec sa porte ;

- en jouissance privative et exclusive :

La terrasse précitée

- en copropriété et indivision forcée :

Trois cent vingt/dix millièmes (320/10 000^{es}) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

+ L'**appartement** numéroté « **1.3** », portant le numéro parcellaire réservé B 493 D 37 P0006, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* au niveau du premier étage : hall d'entrée, buanderie, water-closet, salle de bains, séjour - salle à manger avec cuisine ouverte donnant sur un balcon, chambre donnant sur le même balcon ;

* au sous-sol (-1) : la cave C2 comprenant la cave proprement dite avec sa porte ;

- en jouissance privative et exclusive :

Le balcon précité

- en copropriété et indivision forcée :

Cinq cent cinquante-quatre/dix millièmes (554/10 000^{es}) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

4) AU DEUXIEME ÉTAGE

+ L'**appartement** numéroté « **2.1** », portant le numéro parcellaire réservé B 493 D 37 P0008, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* au niveau du deuxième étage : hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, chambre 1 donnant sur un balcon, chambre 2, salle de bains, buanderie, séjour - salle à manger avec cuisine ouverte donnant sur deux balcons ;

* au sous-sol (-1) : la cave C7 comprenant la cave proprement dite avec sa porte ;

- en jouissance privative et exclusive :

Les trois balcons précités

- en copropriété et indivision forcée :

Huit cent cinquante-trois/dix millièmes (853/10 000^{es}) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

+ L'**appartement** numéroté « **2.2** », portant le numéro parcellaire réservé B 493 D 37 P0009, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* au niveau du premier étage : porte d'entrée, hall d'entrée, water-closet, chambre 1 donnant sur un balcon, chambre 2, salle de bains, buanderie, séjour - salle à manger avec cuisine ouverte donnant sur un balcon ;

* au sous-sol (-1) : la cave C8 comprenant la cave proprement dite avec sa porte ;

- en jouissance privative et exclusive :

Les deux balcons précités

- en copropriété et indivision forcée :

Huit cent nonante-deux/dix millièmes (892/10 000^{es}) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

5) AU TROISIEME ÉTAGE

+ **L'appartement** numéroté « **3.1** », portant le numéro parcellaire réservé B 493 D 37 P0011, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* au niveau du troisième étage : porte d'entrée, hall d'entrée, séjour
- salle à manger avec cuisine ouverte donnant sur deux balcons, buanderie, hall de nuit, water-closet, chambre donnant sur une terrasse, salle de bains ;

* au sous-sol (-1) : la cave C3 comprenant la cave proprement dite avec sa porte ;

- en jouissance privative et exclusive :

Les deux balcons précités et la terrasse précitée

- en copropriété et indivision forcée :

Six cent soixante-deux/dix millièmes (662/10 000^{es}) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

+ **L'appartement** numéroté « **3.2** », portant le numéro parcellaire réservé B 493 D 37 P0012, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* au niveau du troisième étage : porte d'entrée, hall d'entrée, séjour
- salle à manger avec cuisine ouverte donnant sur un balcon, buanderie, hall de nuit, water-closet, chambre donnant sur une terrasse, salle de bains ;

* au sous-sol (-1) : la cave C5 comprenant la cave proprement dite avec sa porte ;

- en jouissance privative et exclusive :

Le balcon précité et la terrasse précitée

- en copropriété et indivision forcée :

Six cent nonante-quatre/dix millièmes (694/10 000^{es}) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

6) AU QUATRIEME ÉTAGE.

+ **L'appartement** numéroté « **4** », portant le numéro parcellaire réservé B 493 D 37 P0014, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* au niveau du quatrième étage : hall d'entrée entre l'ascenseur et l'escalier avec buanderie, porte d'entrée, halle d'entrée, water-closet, séjour - salle à manger avec cuisine ouverte donnant sur une terrasse, chambre 1, hall de nuit, chambre 2, salle de bains ;

* au sous-sol (-1) : la cave C6 comprenant la cave proprement dite avec sa porte ;

- en jouissance privative et exclusive :

La terrasse précitée

- en copropriété et indivision forcée :

Mille soixante et un/dix millièmes (1.061/10 000^{es}) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

B. Les deux maisons situées dans l'îlot intérieur

+ La **maison**, située du côté gauche vu de la rue, dénommé « **G** », portant le numéro parcellaire réservé B 493 D 37 P0024, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* au niveau du rez-de-chaussée : porte d'entrée, hall d'entrée avec escalier vers le premier étage, water-closet, séjour - salle à manger avec cuisine ouverte donnant sur une terrasse à l'avant et une cour à l'arrière, buanderie ;

* au premier étage : escalier venant du rez-de-chaussée, hall de nuit, chambre 1, chambre 2 avec salle de douche donnant sur un balcon, chambre 3, salle de bains ;

- en jouissance privative et exclusive :

La terrasse et le jardin à l'avant, tel qu'indiqué au plan « zonage juridique », la cour à l'arrière ;

- en copropriété et indivision forcée :

Mille quatre cent cinquante-cinq/dix millièmes (1.455/10 000^{es}) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

+ La **maison**, située du côté droit vu de la rue, dénommé « **D** », portant le numéro parcellaire réservé B 493 D 37 P0023, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* au niveau du rez-de-chaussée : porte d'entrée, hall d'entrée avec escalier vers le premier étage, water-closet, séjour - salle à manger avec cuisine ouverte donnant sur deux terrasses, buanderie ;

* au premier étage : escalier venant du rez-de-chaussée, hall de nuit, chambre 1, chambre 2 avec salle de douche donnant sur un balcon, chambre 3, salle de bains ;

- en jouissance privative et exclusive :

Les terrasses et les jardins, tels qu'indiqués au plan « zonage juridique » ;

- en copropriété et indivision forcée :

Mille quatre cent soixante-neuf/dix millièmes (1.469/10 000^{es}) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

RÉCAPITULATIF DES PARTIES COMMUNES

Tableau récapitulatif des quotités

Appartement	En général parties comm.	Cave
Rez-de-chaussée		
0.1	362	1
0.2	682	9
Premier étage		
1.1	696	10

1.2	320	4
1.3	554	2
Deuxième étage		
2.1	853	7
2.2	892	8
Troisième étage		
3.1	662	3
3.2	694	5
Quatrième étage		
4	1.061	6
Maisons à l'intérieur d'îlot		
G	1.455	
D	1.469	
12 emplacements pour voiture	300	
total quotités	10.000	

Les caves ne se voient pas attribuer de quotités.

12/ DÉFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque lot privatif comprend tous les composants du privatif, à l'exception des parties communes énumérées ci-dessus. Il s'agit notamment du revêtement du sol avec sous-couches jusqu'au niveau du béton, du sol et du revêtement des terrasses, des cloisons intérieures non porteuses avec leurs portes, des fenêtres (comprenant le châssis, le vitrage et éventuellement les volets) qui donnent sur la rue ou sur la cour intérieure, des portes de communication, des portes donnant sur les cages d'escalier, de toutes les conduites intérieures desservant exclusivement le lot privatif concerné, des installations sanitaires, électriques et de chauffage privées, du revêtement et la de décoration du plafond et des parois à l'intérieur du lot privatif. Même ce qui se trouve en dehors du lot privatif mais est utilisé exclusivement par ce lot est privatif, notamment : sol et garde-corps de balcons et terrasses, canalisations et compteurs privés d'eau, d'électricité, de gaz, de chauffage et de téléphone, sonnette et boîte aux lettres.

Ceci ne compte pas pour les maisons arrières D et G.

13/ RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION.

Afin de conférer une base légale incontestable à cette répartition en parties privatives et communes, tous les acquéreurs et propriétaires de quotités dans le terrain sont réputés avoir renoncé, l'un envers l'autre, par le seul fait de la signature du présent acte d'achat, qui emporte ipso facto l'acceptation de l'ensemble des dispositions des statuts, au droit d'accession qu'ils possèdent en vertu des articles 552 et 553 du Code civil, dans la mesure où le droit d'accession ne concerne pas les accessoires privatifs et communs qu'ils ont acquis.

14/ SERVITUDES – CANALISATIONS - MITOYENNETÉ

1/ La division juridique de l'immeuble en parties privatives et parties communes en copropriété forcée fait naître des servitudes et des communautés entre les différents lots privatifs et entre les communautés particulières éventuellement établies. Ces servitudes découlent de la nature et de l'organisation de l'immeuble ou trouvent leur origine, soit dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil, dans les plans de l'architecte et l'exécution des travaux, soit dans les conventions particulières conclues entre la comparante et les acquéreurs de lots privatifs qui souscrivent aux présents statuts par leur acte d'achat.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot privatif sur l'autre ;
- des conduites, égouts et évacuations, fosses de toute nature ;
- des passages et couloirs entre lots privatifs ;
- des gaines d'aération et des conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution ;
- et en général de toutes les servitudes et communautés, découlant de la nature des constructions et de l'usage normal qui en est fait.

2/ Chaque privatif est aliéné avec toutes les servitudes favorables et défavorables, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui pourraient l'avantager ou le grever, liberté étant laissée à l'acquéreur d'en tirer profit ou de s'y opposer, mais le tout à ses propres frais et risques et sans l'intervention de la comparante, ni recours contre elle, et sans que la présente clause puisse octroyer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu d'un titre régulier et non prescrit.

3/ La comparante a le droit de placer le chauffage central, qui peut être commun ou individuel, et exécuter les travaux nécessaires tels que la réalisation de saignées, cheminées, etc., et ce, tant dans les parties communes de l'immeuble que dans les privatifs. Il en est de même pour une éventuelle installation de distribution d'eau chaude. Elle a le droit de faire passer les conduites, tuyaux, évacuations, etc. à travers les privatifs.

En cas de présence d'un système de chauffage collectif, les copropriétaires n'ont pas accès à la chaufferie. Seul le syndic ou son délégué ou la personne chargée de l'entretien et de la réparation, ainsi que la comparante, ont accès à ce local. Si le chauffage central est fourni au moyen d'une installation collective, l'ensemble de cette installation appartiendra aux parties communes jusqu'à l'embranchement vers le privatif, sous réserve des dispositions qui suivent. À partir de cet embranchement jusqu'au niveau de la colonne de retour, l'installation est privative et comprend entre autres les radiateurs, vannes, calorimètres, thermostat d'ambiance, etc. Bien que les compteurs soient privatifs, les frais de réparation, maintenance et remplacement sont à la

charge de la collectivité sauf, bien entendu, les compteurs appartenant à la régie.

Si le chauffage est réalisé au moyen d'un système individuel, il appartient dans ce cas aux parties privatives.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent également à l'éventuelle installation collective de distribution d'eau chaude.

4/ À titre de servitude et de droit réel, la comparante se réserve un droit de passage, au profit des constructeurs ou des personnes désignées par elle, également au profit des administrations compétentes, pour exécuter tous les travaux nécessaires, raccordements de l'eau, du gaz et de l'électricité. En outre, la comparante aura le droit, maintenant ou à un stade ultérieur pendant la durée de la construction de cet immeuble, de prendre toutes mesures utiles aux travaux visés, telles que clôtures, échafaudages, passages pour le matériel, etc. Toutes les conduites d'eau et d'électricité, tous les tuyaux de décharge, toutes les aérations éventuelles et en général toutes canalisations, rien excepté ni réservé, peuvent être placés dans les parties communes, dans les parties privatives, dans les espaces éventuellement réservés, dans les parkings et toutes autres parties privatives possibles, de la manière laissée à la seule discrétion de la comparante. Il en va de même pour toutes les conduites souterraines et chambres de visite qui sont nécessaires et/ou indispensables sur le plan technique. Les propriétaires et occupants ne peuvent exiger aucune indemnité en contrepartie et doivent toujours accorder le libre accès à leur privatif pour permettre la réalisation des travaux qui s'avéreraient nécessaires.

De même, les propriétaires et occupants doivent tolérer, sans indemnité, tous les inconvénients découlant de la finition des parties communes ou autres privatifs, au cas où ils occuperaient déjà leur privatif avant l'achèvement de l'ensemble des travaux de finition.

5/ Chaque propriétaire ou occupant d'un parking possède un droit de passage et d'issue perpétuel et gracieux sur l'ensemble de l'aire de manœuvre de son étage, et sur l'ensemble de la voie de passage et de sortie. Le droit visé devra être exercé conformément aux panneaux directionnels et directives prévus en temps utile par le syndic. Sauf cas de force majeure, le stationnement ou l'arrêt est interdit aux endroits où ce droit s'applique. De même, il est interdit d'y placer quoi que ce soit de nature à entraver ou à compliquer l'accès, et d'y empiler, vendre ou exposer quoi que ce soit, compte tenu de la nécessité générale de maintenir l'accès à la voie publique exempt en permanence de tout obstacle. Ainsi, il est également strictement interdit d'y garer des véhicules, d'y tenir des réunions ou d'y laisser des enfants jouer ou d'y procéder à des ventes aux enchères. Si, en dépit de cette interdiction absolue, un véhicule est stationné ou à l'arrêt ou n'importe quelle chose placée aux endroits précités, les autres propriétaires ou occupants ont le droit de faire

enlever ce véhicule par un garagiste ou d'évacuer cette chose ; tous les frais de rangement étant à la charge du propriétaire défaillant. Afin de garantir un accès sûr, toute la circulation sur la voie de passage et de sortie devra être effectuée à l'allure du pas.

La comparante ne donne aucune garantie en ce qui concerne la facilité des manœuvres à effectuer pour avoir accès aux parkings. La fermeture d'une place de stationnement ne sera autorisée que moyennant l'accord de la copropriété et des propriétaires des places de stationnement adjacentes. Cela ne s'applique pas, cependant, à la comparante.

Pour l'utilisation des emplacements par ascenseur les dimensions et poids des véhicules ne peuvent dépasser les limites suivantes :

° Longueur : pas plus longue que 5.00 mètres

° Largeur : pas plus large que 1.9 mètres

° Poids : pas plus lourde que 2.6 tonnes

Tout propriétaire d'une place de stationnement souterraine peut accéder à la sortie du rez-de-chaussée en utilisant l'ascenseur et l'escalier à l'intérieur du bâtiment avant.

L'escalier donnant dans le jardin est seulement accessible pour les maisons arrières, lesquelles auront l'entretien de cette porte d'accès à leur charge exclusive, chacun pour moitié.

6/ Il est prévu, à titre de servitude, tout privatif étant à la fois fonds dominant et servant, que les colliers, crochets et autres appareils nécessaires ou utiles aux déménagements peuvent être fixés aux balcons, terrasses ou façades en vue du déménagement de meubles ou d'objets déplaçables depuis et vers les différents privatifs. Chaque privatif devra donc tolérer, sans la moindre indemnité, que des meubles ou autres objets déplaçables soient hissés ou descendus. L'accès devra être donné par les privatifs aux terrasses et balcons en faveur des personnes chargées d'apporter ou d'évacuer les meubles et objets déplaçables, le tout sous la responsabilité personnelle de celui qui effectue le déménagement, qui doit recueillir préalablement auprès du syndic les renseignements nécessaires concernant la stabilité du bâtiment. La comparante ne peut donner de garantie quant à la possibilité de déménager des meubles volumineux ; les copropriétaires doivent donc tenir compte des dimensions indiquées sur les plans annexés.

7/ La comparante se réserve le droit d'attribuer à qui que ce soit le droit de jouissance exclusif de coins perdus, armoires, débarras ou lieux dans le bâtiment érigé ou à ériger, ou dans le jardin, sur le toit ou au sous-sol, mais pas expressément à titre de privatif comme décrit aux présentes, et d'en fixer les conditions d'utilisation, à charge pour le bénéficiaire de payer l'ensemble des coûts qui y sont liés. Ces droits de jouissance exclusifs peuvent être modifiés par l'assemblée générale uniquement à l'unanimité des voix. Les dispositions qui précèdent s'appliquent également aux droits de jouissance déjà concédés dans le présent acte de base.

8/ La comparante se réserve expressément le droit réel d'universalité concernant les murs de refend, murs de clôture et façades latérales à ériger aux limites qui forment la séparation entre la partie commune et les biens immobiliers adjacents. Cette réserve vise uniquement à permettre à la comparante de recevoir, à son profit exclusif, le prix ou l'indemnité dû par les bâtisseurs des terrains adjacents, qui utiliseront ou voudraient utiliser ces murs. Seule la comparante a droit au prix payé pour rendre mitoyens les murs ou façades latérales et au prix de vente ou d'expropriation du terrain, le cas échéant.

La comparante seule procédera au mesurage et à l'estimation de toutes les parties ou d'une partie des murs ou bandes de terrain. Elle seule est habilitée à en recevoir le prix et à en donner valablement quittance. Toutefois, la présente réserve n'implique pas que la comparante en sera responsable ou devra intervenir dans les coûts d'entretien, conservation, réparation, protection ou reconstruction desdits murs ou façades ou d'aménagement des bandes de terrain. Si, pour quelque raison que ce soit, l'intervention de l'association des copropriétaires est nécessaire pour réaliser la cession de ces droits communs, cette collaboration sera apportée sans qu'aucune indemnité soit demandée en contrepartie.

9/ A. Jardin

Les maisons arrières, ainsi que l'appartement 0.2 disposent d'un droit d'usage perpétuel et gracieux du jardin comme indiqué sur le plan « zonage juridique ». Chacun des propriétaires de ce droit de jouissance doit cependant entretenir cette zone, y compris les murs communs adjacents à leur droit de jouissance, en bon père de famille afin qu'elle se trouve toujours en bon état de propreté et ne peut, en outre, disposer d'aucune plante à racines profondes dans cette zone. Ils disposent du droit de clôturer ces droits de jouissance exclusive du jardin au moyen d'un grillage Bekaert ou d'une haie de 1,2 mètre de hauteur. Il est interdit aux propriétaires de donner une destination autre que celle de jardin à ce jardin ou d'y installer des remises sans l'accord de la copropriété.

Une remise, pour autant qu'elle soit en ordre vis-à-vis de l'urbanisme, peut cependant être installée par les propriétaires des maisons D et G dans les jardins pour autant qu'il ne soit visible d'aucun autre lot. Ainsi les propriétaires des maisons arrières pourront également installer une véranda, sous réserve de permis d'urbanisme, pour autant qu'ils ne soient visibles d'aucun autre lot. Le passage indiqué en vert dans le jardin au plan « zonage juridique » est commun aux deux maisons arrières et sera entretenu par eux, à l'exception des parties du passage se trouvant dans le droit de jouissance exclusive d'une d'entre elles. L'entretien de ces parties sera à charge du propriétaire du droit de jouissance exclusive. Ceci compte également pour les murs communs adjacents. Les propriétaires du bâtiment avant n'ont ni l'accès, ni l'usage de ce passage. Le passage sera illuminé par des lampes Led

non dérangeantes, pourvus d'un détecteur de mouvement, lesquels se trouveront à maximum 40 cm du sol et éclairont vers le bas, afin d'éviter toute nuisance pour l'appartement 0.2. Les lampes seront connectés sur le compteur des parties communes en pourvus d'un compteur de passage afin de partager la consommation d'électricité entre les deux maisons.

B. Locaux situés dans la Résidence N 20

Comme ils ne peuvent en faire usage, les propriétaires / utilisateurs des maisons arrières ne doivent pas intervenir dans les charges communes du bâtiment avant (ascenseur, toit, nettoyage des parties communes, etc.), à l'exception des droits d'usage ci-après décrits, pour lesquels une contribution est prévue.

Les maisons arrières D et G disposent des droits d'usage suivants dans le bâtiment avant :

- L'accès au local électrique et son utilisation
- L'accès au local eau et son utilisation
- L'accès au local à vélos au niveau -1 et son utilisation
- L'accès à la chaufferie et son utilisation
- L'accès au local à poubelles et son utilisation
- Un passage à travers le bâtiment passant par le hall d'entrée en direction du bâtiment arrière. Les propriétaires des maisons G et D sont responsables pour l'entretien, et le cas échéant le remplacement, de la porte à l'arrière du bâtiment avant et donnant accès à l'ilôt intérieur.

Compte tenu des servitudes susmentionnées, les maisons arrières, chacune à concurrence de 50%, doivent intervenir dans les coûts de nettoyage et d'électricité de ces locaux ainsi que dans le coût afférent à l'évacuation des déchets. Les coûts de nettoyage et d'électricité de ces locaux sont estimés forfaitairement à 250 euros pour les deux maisons, indexés selon l'indice santé annuel. Les coûts réels des bennes à ordures et de l'évacuation des déchets sont répartis au prorata des unités (1/12^e pour chaque maison arrière, 10/12^{es} pour le bâtiment avant). Ce dernier coût s'applique uniquement si le local des bennes à ordures est effectivement utilisé par le bâtiment arrière.

Le bâtiment arrière a le droit d'installer une sonnette et une boîte aux lettres dans le meuble intégré de boîtes aux lettres et ensemble de sonnettes de la copropriété dans le hall d'entrée. Les propriétaires du bâtiment arrière contribueront au prorata du nombre de boîtes aux lettres aux coûts des boîtes aux lettres.

Le bâtiment arrière a le droit d'apposer une ou plusieurs plaques mentionnant le nom des personnes physiques ou sociétés sur la façade avant à côté de l'entrée, à condition qu'elles soient en harmonie avec le standing de l'immeuble.

Si un adoucisseur d'eau est installé pour toute la copropriété, les maisons arrières devront intervenir dans les frais d'investissement et d'entretien de ce dernier.

Le bâtiment arrière dispose de toute servitude pour l'eau, le gaz, l'électricité, la télévision ou tout autre conduit utilitaire.

Les maisons arrières ne peuvent voter à l'assemblée générale des copropriétaires que concernant les parties communes, dont ils ont un intérêt objectif.

15/ CABINE ÉLECTRIQUE – DISTRIBUTION D'EAU

1/ Au sous-sol, un local peut être réservé à la société de distribution d'électricité pour l'installation d'un point de distribution ou d'un équipement de transformation de l'électricité. À cette fin, les propriétaires donnent mandat irrévocable à la comparante pour mener toutes les négociations en leur nom et pour leur compte et fixer les conditions en la matière et signer tous actes et pièces nécessaires. Ces équipements pourront alimenter des réseaux tant publics que privés ; ils pourront desservir tant les privatifs du présent immeuble que d'autres propriétés privées. La mise à disposition de ce local au profit de la société d'électricité pourra être réalisée sur le plan juridique, soit à titre de servitude et de droit réel, soit à titre de contrat de location, soit à titre d'emphytéose, soit sous la forme juridique qui paraît la plus appropriée. Le local visé appartient aux parties communes et ne peut jamais être utilisé par les propriétaires individuels ; seule la société de distribution y a libre accès, et ce, à tout moment. Les coûts d'entretien et d'éclairage de ce local, ainsi que la prime d'une assurance de responsabilité seront à charge de cette société qui, pour le reste, ne devra intervenir dans aucun coût afférent à la collectivité. Il va de soi que le contenu de ce local demeurera en tout temps la propriété de cette société. Cette réserve et ce droit impliquent également le droit de faire passer des câbles et canalisations, tant de haute tension que de basse tension, à travers tant les privatifs que les parties communes. Si la même société devait procéder à l'acquisition d'un droit quelconque, la comparante ou ses ayants cause recevra l'indemnité éventuellement versée, à son propre profit, sans devoir céder quoi que ce soit aux propriétaires individuels.

2/ En ce qui concerne le raccordement au réseau public de distribution d'eau, la comparante a la faculté de faire placer soit un ou plusieurs compteurs principaux, soit des compteurs individuels. Si un ou plusieurs compteurs principaux sont placés auxquels plusieurs privatifs seront donc raccordés, l'indemnité due pour une consommation minimale sera portée en compte autant de fois qu'il y a de privatifs raccordés à ce ou ces compteurs. Les coûts de ces indemnités cumulées sont à la charge de la collectivité des privatifs concernés et sont répartis entre eux à titre de frais généraux suivant les principes de la répartition des coûts telle que précisée dans le présent acte. Néanmoins, les privatifs raccordés sont tenus solidairement au paiement de ces abonnements cumulés et de la surconsommation éventuelle, étant entendu que le relevé des compteurs, la perception et le paiement seront assurés par le syndic agissant en qualité de mandataire des propriétaires concernés. En

cas de placement de compteurs individuels, la location du compteur, l'abonnement annuel et la surconsommation éventuelle seront entièrement et exclusivement à la charge des propriétaires concernés.

16/ SIGNALISATION - EXTINCTEURS

SIGNALISATION : La signalisation dans les garages et dans les parties communes ainsi que la numérotation des portes d'entrée seront apposées par le syndic aux frais de la copropriété. Il s'agit notamment des pictogrammes et de la signalisation de situations de circulation (e.a. feux de circulation, travaux de peinture sur les colonnes et murs, plaques nominatives sur les installations de sonnettes et boîtes aux lettres, signalisation imposée par les pompiers ou autres services officiels, numérotation des boîtes aux lettres, apposition de numéros de maison sur la façade, marquages des parkings, numérotation des parkings, etc.).

EXTINCTEURS : Si des extincteurs sont prévus ou requis par les pompiers, ceux-ci seront placés sur décision souveraine de la comparante, aux frais des copropriétaires. Si rien n'est prévu en la matière, l'assemblée générale prendra une décision à ce sujet à la majorité simple des voix et l'exécution sera confiée au syndic.

17/ PROCURATION

Dans le cadre de la réserve de droits prévue par la comparante, les futurs copropriétaires donnent, par leur achat et l'acceptation des dispositions de ces statuts, mandat irrévocable à la comparante pour conclure à leur place tous contrats de fourniture d'eau, électricité, gaz, télédistribution et autres équipements d'intérêt général et pour attribuer les locaux et espaces requis à cet effet et prévoir les droits de passage ; cette procuration vaut également pour la conclusion des premières polices d'assurance requises par les statuts.

Par conséquent, ils donnent mandat irrévocable à la comparante pour signer à leur place tous actes constatant des adaptations, modifications ou corrections aux statuts de l'immeuble, pour autant qu'ils n'affectent pas leur lot privatif et la quote-part qui y est rattachée dans les parties communes. Cette procuration vaut jusqu'à la réception provisoire des parties communes.

N'est pas considérée comme modification des statuts la modification de l'agencement intérieur d'un lot privatif, la fermeture d'un lot privatif d'une façon autre que celle initialement prévue et, en général, toute adaptation qui n'entraîne pas une modification de la jouissance, de l'usage ou de la gestion des parties communes, ni une modification de la répartition des charges de la copropriété, ni une nouvelle répartition des quotes-parts dans la copropriété.

18/ DISPOSITIONS TRANSITOIRES

La comparante désignera le premier syndic trois mois avant la réception des parties communes. À défaut, le juge nommera un syndic à la demande de tout copropriétaire.

La première assemblée générale se tiendra à l'initiative de la comparante au plus tard un mois avant la réception des parties communes, sous réserve du droit de chaque copropriétaire de s'adresser au juge pour obtenir une convocation plus tôt. Cette assemblée générale nommera le nouveau syndic.

La comparante ne sera pas tenue d'assurer le nettoyage des parties communes avant que la réception provisoire de ces parties communes ait eu lieu.

19/ DURÉE DES TRAVAUX - INTÉRÊTS DE RETARD – RÉCEPTION

A/ Durée des travaux

Les travaux à exécuter par la comparante ou sur son ordre (dénommée également « vendeur » dans ce qui suit) commenceront le 1/1/2018.

La durée des travaux par immeuble s'étend sur 320 jours ouvrables à compter du 1/1/2018, sauf disposition contraire dans le compromis. En ce qui concerne les parties privatives, le délai de finition sera fixé à chaque fois au moment de l'aliénation du privatif concerné.

B/ Prolongation

En cas d'interruption ou de suspension des travaux, en tout ou en partie, à la suite d'un événement imprévisible ou d'une force majeure tels que, entre autres : intempéries (pluie, gel, vent, etc.), troubles, non-libération du terrain par les services archéologiques, grèves ou lock-out, difficultés avec les services de circulation, retard dans la livraison de matériaux, retards causés par l'acquéreur lors du choix des matériaux, interruptions de travail imposées par les pouvoirs publics et en général tous autres facteurs indépendants de la volonté du vendeur – cette énumération n'étant pas limitative –, les délais stipulés au point A seront prolongés de la durée de la suspension des travaux augmentée du délai nécessaire à la reprise des travaux. Les jours de pluie, c'est-à-dire les jours où le mauvais temps ou ses conséquences rendent les travaux impossibles durant au moins quatre heures par jour, seront consignés dans le registre du chantier conformément aux jours de chômage prévus par la Confédération de la construction. Le vendeur se réserve le droit d'imposer à l'acquéreur, et ce, sans mise en demeure, une prolongation des délais initiaux si l'acquéreur n'effectue pas les paiements ponctuellement ou si l'acquéreur ne détermine pas en temps voulu les matériaux à utiliser.

C/ Intérêts de retard

En cas de retard injustifié et si la réception provisoire du privatif ne peut avoir lieu par la faute du vendeur, ce dernier devra payer à l'acquéreur une indemnité égale à un intérêt de 3 % sur base annuelle calculé sur le prix de vente net (hors frais d'achat et TVA), qui sera due à compter du jour de la mise en demeure du vendeur par lettre recommandée à la poste. Cette indemnité correspond à la valeur locative du bien.

D/ Réceptions

1/ Contexte légal de la réception provisoire et de la réception définitive

La réception provisoire et la réception définitive, tant des parties privatives que des parties communes, auront lieu conformément aux dispositions des statuts, ainsi qu'à celles de la loi du 21/10/1971 portant exécution de la loi du 9/07/1971 modifiée par la loi du 3/05/1993 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans les statuts, étant entendu que seuls les modalités de paiement et le délai pour la passation de l'acte authentique stipulés dans le présent contrat sont valables. La réception provisoire marque le début de la responsabilité décennale.

2/ Réception provisoire des privatifs

a/ La réception aura lieu conformément aux conditions minimales fixées dans l'arrêté royal du 21/10/1971 portant exécution de la loi du 9/07/1971 modifiée par la loi du 3/05/1993 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

b/ Dès que les travaux seront achevés, l'acquéreur sera invité par le vendeur à visiter son privatif afin de constater la conformité des travaux avec les plans et la description des matériaux et procéder à la réception provisoire.

La réception provisoire emporte l'approbation par l'acquéreur des travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents à condition, cependant, que l'état des travaux ne se détériore pas pendant le délai de garantie. En signant le procès-verbal de réception, l'acquéreur libère sans réserve la garantie d'achèvement constituée dans le cadre de la loi Breyne.

Les travaux qui sont trouvés en état de réception provisoire sont présumés, jusqu'à preuve du contraire, l'avoir été à la date fixée pour leur achèvement indiquée par le vendeur et qui sera mentionnée pour chaque privatif dans l'acte de vente notarié.

Les travaux sont prêts à faire l'objet d'une réception provisoire lorsqu'ils sont achevés dans leur ensemble, nonobstant la non-exécution de travaux mineurs ou d'embellissements, ou nonobstant la constatation d'imperfections qui peuvent être corrigées pendant le délai de garantie, c'est-à-dire lorsque le bien se trouve en état d'occupation normale et suffisante, qui en permet l'utilisation conformément à sa destination.

La réception provisoire des privatifs aura lieu, le cas échéant en présence de l'architecte, de façon contradictoire entre le vendeur et l'acquéreur, étant entendu qu'il est permis à ce dernier de se faire assister, à ses frais, par n'importe quel technicien ou expert de son choix. Un procès-verbal de réception provisoire sera établi en deux exemplaires qui seront signés par les deux parties. Ce procès-verbal constituera la preuve de la réception précitée. Il comportera

l'énumération des travaux qui n'ont pas été acceptés, parce qu'ils ne sont pas conformes ou n'ont pas encore été exécutés.

Les clés seront remises à l'acquéreur à la signature du procès-verbal de réception provisoire, dans la mesure où celui-ci a payé entièrement le prix des biens acquis et a remboursé ou libéré la garantie bancaire constituée. Le vendeur ne sera pas tenu de livrer les biens, ni d'en remettre les clés avant que l'acquéreur ait payé l'intégralité du prix, y compris les révisions et, le cas échéant, le montant des travaux complémentaires. Les travaux mineurs non achevés ainsi que les imperfections constatées qui peuvent être corrigées pendant le délai de garantie ne peuvent être invoqués comme prétexte pour procéder à des retenues sur le prix d'achat ou pour ne pas libérer la garantie bancaire. Tous les frais afférents à la garantie bancaire incombent exclusivement à l'acquéreur s'il refuse de la libérer après la réception provisoire.

Tout retard dans la livraison, qui trouve son origine dans un défaut de paiement, incombe exclusivement à l'acquéreur. Dans ce cas, l'acquéreur ne pourra prétendre à l'indemnité pour réception tardive ou à toute autre indemnité que ce soit.

Le motif du refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou de l'accepter doit être communiqué au vendeur par lettre recommandée dans les cinq jours qui suivent l'invitation adressée par ce dernier.

La remise des clés entraînera pour l'acquéreur la jouissance par prise en possession réelle avec la perception des fruits civils des biens acquis.

Toutefois, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien, sauf preuve contraire, avant la réception provisoire, entre autres en confiant à des tiers l'exécution de quelques travaux que ce soient, sans l'intervention ou l'accord écrit du vendeur, il est réputé avoir accepté tacitement la réception provisoire.

L'acquéreur est également réputé accepter la réception provisoire de ses privatifs :

1/ s'il ne donne pas suite à la demande du vendeur de procéder à la réception précitée à une date précise, ou

2/ si, dans les quinze jours suivant une mise en demeure que le vendeur lui aura signifiée par lettre recommandée, il omet de se présenter à la date mentionnée dans cette lettre pour procéder à la réception.

Afin de prévenir tout dommage et les inconvénients d'une occupation provisoire, les acquéreurs renoncent au droit de prendre possession de leur privatif avant l'achèvement complet des parties privatives. Par « prendre possession », il y a lieu d'entendre non seulement l'occupation effective ou l'exécution personnelle de travaux, mais également le fait d'apporter sur place des meubles ou du mobilier ou d'envoyer sur place des ouvriers chargés de travaux de peinture ou autres travaux, voire le fait de retirer ou de faire retirer les clés du privatif. Néanmoins, il va de soi que le vendeur a

le droit d'autoriser les acquéreurs à occuper provisoirement le privatif. Dans ce cas, le propriétaire assumera l'entière responsabilité de son privatif et prendra exclusivement à sa charge tous les dommages et inconvénients qui pourraient en résulter. Par ailleurs, une telle occupation provisoire ou anticipée ne peut en aucune manière gêner ni empêcher la progression normale des travaux de construction aux autres privatifs.

3/ Réception définitive des privatifs

La réception définitive aura lieu au plus tôt un an après la réception provisoire et selon la même procédure, pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, comme exposé ci-dessous, et sous les mêmes conditions expresses que cette dernière. Entre le onzième et le douzième mois qui suivent la date de la réception provisoire, l'acquéreur informera le vendeur par lettre recommandée des points éventuels qui incombent au vendeur. Si le vendeur ne reçoit pas de lettre recommandée dans ce délai, le bien est réputé avoir été définitivement réceptionné douze mois après la date de la réception provisoire.

4/ Garanties

La date de la réception provisoire constitue le point de départ de la responsabilité décennale, établie en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil, tant pour les privatifs que pour les parties communes.

Si le bien acquis est détruit en tout ou en partie par un défaut de construction, même par l'inadéquation du sol, l'architecte et l'entrepreneur, ainsi que le vendeur, en portent la responsabilité durant dix ans. En application des articles 1642 et 1643 du Code civil, le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acquéreur a pu se convaincre lui-même, ni des vices cachés.

D'autre part, il est stipulé que les équipements tels que chauffage, plomberie et autres, vitrages et ascenseurs sont garantis par les installateurs conformément à leur usage. Le vendeur n'offre pas de garanties dépassant celles du fournisseur ou de l'entrepreneur. Les garanties se limitent exclusivement au remplacement ou à la réparation, dans le délai le plus bref, de la partie présentant des vices, sans la moindre compensation.

Le vendeur subroge expressément les acquéreurs dans tous les droits qu'il peut avoir envers l'architecte, l'entrepreneur et ses sous-traitants, au cas où ses droits et garanties dépasseraient les engagements qu'il a lui-même contractés envers les acquéreurs précités, en vertu des compromis de vente.

D'autre part, les acquéreurs renoncent à tout recours contre le vendeur en ce qui concerne la conception générale de l'immeuble et des plans, qui relèvent exclusivement de la mission de l'architecte et de l'ingénieur.

5/ Réception provisoire des parties communes

La réception des parties communes aura lieu de façon contradictoire entre le vendeur, le cas échéant en présence de

l'architecte, et le mandataire de la copropriété. L'assemblée générale peut décider que ce mandataire doit se faire assister, aux frais de l'assemblée générale, par un expert, à nommer par l'assemblée générale. En plus de remarques sur les travaux restant à exécuter ou les travaux de réfection, le procès-verbal mentionne les dommages éventuels causés aux parties communes à la suite de l'occupation de l'immeuble par ses occupants ou à la suite de l'exécution de certains travaux privatifs. Ces dommages ne peuvent pas être mis à la charge du vendeur.

Le vendeur invite la copropriété par lettre recommandée à procéder à la réception provisoire des parties communes dans les quinze jours qui suivent le cachet de la poste de cette lettre d'invitation.

Jusqu'à preuve du contraire, les travaux sont réputés être en état de réception provisoire à la date d'invitation à la réception provisoire adressée par le vendeur.

Le refus éventuel du mandataire précité de procéder à la réception provisoire des parties communes doit faire l'objet d'une communication motivée à adresser par lettre recommandée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date proposée pour la réception provisoire. Si le refus motivé du mandataire de procéder à la réception provisoire des parties communes ou de l'accepter a été signifié au vendeur, ce dernier peut accepter le motif de refus et demander une nouvelle réception, après exécution des travaux de réfection ordonnés, ou demander à l'amiable ou, à défaut, en justice, la nomination d'un expert qui en examinera le bien-fondé et fixera les coûts éventuels des travaux de réfection.

Si l'expert désigné par l'assemblée générale refuse de se présenter ou s'en trouve dans l'impossibilité, l'assemblée générale pourvoira à son remplacement dans les dix jours. À défaut, la réception provisoire aura lieu en la seule présence du mandataire de la copropriété. Étant donné que la présence du mandataire précité est requise pour la validité de la réception provisoire des parties communes, le tribunal statuera sur la réception si le mandataire omet de se présenter dans un délai raisonnable qui lui est signifié par le vendeur par lettre recommandée à la poste.

Afin d'éviter que les occupants de l'immeuble occasionnent de dégâts à la suite de la prise d'occupation des appartements, le vendeur a le droit de reporter la réception provisoire des privatifs jusqu'à ce que la réception des parties communes ait eu lieu. Cette décision n'entraînera aucune indemnité de retard dans le chef du vendeur.

Si, au moment de la réception provisoire des parties communes, le vendeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il donne en réception, il ne pourra faire valoir aucun droit de copropriété lors de la réception des parties communes.

L'acquéreur donnera procuration au syndic de l'immeuble pour le représenter valablement lors de la réception provisoire et définitive des parties communes.

6/ Réception définitive des parties communes

La réception définitive des parties communes, y compris les accès assurant une habitabilité normale, s'effectuera au moins un an après leur réception provisoire et selon la même procédure. Il est expressément convenu que le procès-verbal de réception définitive mentionnera exclusivement :

1/ les remarques reconnues et acceptées qui figureraient dans le procès-verbal de réception provisoire et qui feraient l'objet d'une quelconque réserve ;

2/ les remarques qui feraient l'objet d'une réserve précisément décrite dans un délai d'un an à compter de la date de la réception provisoire.

Ces remarques ne pourront cependant jamais porter sur des vices, défauts ou dommages imputables à l'occupation de l'immeuble ou à l'usure normale, ou à des tiers.

Après la réception définitive, la comparante est seulement encore responsable en ce qui concerne les parties communes et privatives pour les grands travaux, lesquels tombent sous l'application des articles 1792 et 2270 du Code Civil durant une période de dix ans, à partir de la réception provisoire.

CHAPITRE II. – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

SECTION 1. – DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES CONCERNANT LES PARTIES PRIVATIVES.

Article 1^{er}. Règle d'interprétation générale

Les propriétaires ont l'usage et la jouissance de leurs lots respectifs dans les limites établies par le présent règlement de copropriété et par la loi.

Article 2. Fusion et scission de lots

Il est interdit aux propriétaires de céder une partie de leur lot à des personnes autres que des propriétaires d'un lot dans l'immeuble. Cette interdiction ne s'applique pas, cependant, à la comparante.

Deux ou plusieurs lots ou un lot et une partie d'un autre lot, appartenant au même propriétaire, peuvent être joints tant verticalement qu'horizontalement. Si deux lots adjacents horizontalement (donnant sur le même palier) sont joints et ne nécessitent qu'une porte d'entrée, le palier concerné, qui dessert donc un privatif, peut être absorbé par les privatifs joints. Le tout aux frais du propriétaire qui fait exécuter les travaux et sans que cette incorporation de parties communes modifie les quotités dans les parties communes.

Si cette jonction est susceptible de mettre en péril la solidité ou l'aspect esthétique de l'immeuble, la prescription de l'**article 4** ci-après doit être respectée.

Si un ou plusieurs lots sont joints, les quotes-parts liées à ces lots sont additionnées.

Si un lot est scindé, l'assemblée générale doit se prononcer sur la répartition des quotes-parts qui y sont liées. Ce consentement n'est

pas requis s'il s'agit du rétablissement dans leur état d'origine de deux privatifs adjacents, après une jonction antérieure, comme mentionné plus haut. Dans ce cas, la répartition initiale des quotes-parts qui y sont liées sera également rétablie.

Article 3. Aspect des lots privatifs

Il est interdit aux propriétaires de modifier leurs lots si ces modifications sont visibles depuis la voirie ou depuis les parties communes à l'intérieur de l'immeuble. Cette interdiction ne s'applique pas, cependant, à la comparante. L'entretien et la réparation de ces éléments privatifs sont exécutés selon les règles définies ci-après qui s'appliquent également à l'entretien et à la réparation de choses communes.

Aucun objet susceptible de nuire à l'aspect ordonné et esthétique de l'édifice ne peut être pendu ou visible aux fenêtres et terrasses ; ainsi, aucun linge ne sera pendu aux terrasses de l'immeuble et aucun récepteur, antenne ou appareil de réception ou de conversion d'énergie éolienne ou solaire ne sera placé.

Les avis annonçant une mise en location ou une vente ne peuvent être apposés par les copropriétaires que s'ils répondent à un modèle uniforme qui, le cas échéant, sera établi par le syndic. Cette interdiction ne s'applique pas à la comparante.

Il est interdit aux copropriétaires de modifier ou d'enlever des appareils ou installations commandés ou alimentés de manière collective, sauf sous la surveillance du syndic qui, le cas échéant, veillera à une révision des quotes-parts à supporter à cet effet dans les charges communes.

Il est interdit aux copropriétaires de faire placer une installation d'alarme dans leur lot privatif, qui émet une alarme audible à l'extérieur de leur lot privatif.

Les plaques nominatives (avec indication éventuelle de la profession) des occupants, apposées tant sur les portes des lots privatifs que sur les boîtes aux lettres et aux sonnettes doivent présenter un aspect uniforme. Le syndic doit y veiller.

L'uniformité doit également prévaloir concernant l'aspect des rideaux.

La prescription d'uniformité s'applique également aux pare-soleil. Le pare-soleil est autorisé, mais seulement dans une couleur uniforme acceptée par le syndic. Cependant, il doit être placé aux frais et sous la responsabilité de chaque propriétaire.

L'organisation de la pose de l'installation de conditionnement d'air est confiée aux soins du syndic.

Article 4. Travaux aux lots privatifs

Lorsque des travaux aux lots privatifs sont susceptibles de mettre en péril la solidité de choses communes, le propriétaire doit en informer préalablement le syndic et lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le syndic recueille l'avis de l'architecte de l'immeuble ou d'un autre architecte à désigner par lui et, si cet avis est négatif, soumet la question à l'assemblée générale.

L'avis de l'architecte doit être transmis au propriétaire dans le mois suivant la communication des travaux au syndic ; si cet avis est négatif, l'exécution des travaux est suspendue jusqu'à ce que l'assemblée générale ait pris une décision ; si aucun avis n'a été transmis dans le délai précité d'un mois, le propriétaire peut procéder à l'exécution des travaux à ses propres risques et frais. Cette interdiction ne s'applique pas à la comparante.

Si des travaux doivent être exécutés à un lot privatif et que le propriétaire de ce lot omet d'y procéder, alors que cette omission est susceptible de causer un inconvénient ou un dommage aux autres copropriétaires ou à des choses communes, le syndic le met en demeure par lettre recommandée et fait procéder lui-même aux travaux urgents aux frais du propriétaire.

Article 5. Prescriptions concernant l'utilisation

Les lots privés sont destinés uniquement à l'habitation privée.

L'exercice d'une profession libérale ou l'établissement d'un bureau peut être autorisé à tous les étages dans la mesure où l'activité concernée est compatible avec les prescriptions urbanistiques.

Le propriétaire de tout privatif est personnellement responsable de l'obtention des autorisations éventuelles nécessaires à la modification de la destination d'habitation privée/activité indépendante en habitation privée/bureau/ magasin ou profession libérale ou vice versa.

Les lots ne peuvent être occupés par un nombre de personnes supérieur à ce qui est proportionnel à la superficie et à la disposition des lots.

Lors de l'utilisation de leur lot et des parties communes, les propriétaires sont tenus de respecter les règles de prudence normales et toutes les prescriptions d'application en matière d'hygiène et de sécurité. Ils veillent à limiter les nuisances sonores lors de l'utilisation de radios ou de téléviseurs. Ils veillent à ce que les appareils électriques ne provoquent aucun trouble et n'installent pas dans leur lot des moteurs autres que ceux actionnant des appareils ménagers. Ils veillent à installer des conduites d'électricité et de gaz sûres et à assurer des contrôles conformément aux prescriptions en vigueur en matière de sécurité.

Les animaux domestiques sont tolérés dans l'immeuble dans la mesure où ils ne causent aucun trouble de voisinage. En cas de trouble persistant, l'animal sera éloigné.

Les occupants doivent conserver leurs poubelles de manière ordonnée, le cas échéant dans le débarras ou dans le lieu prévu à cet effet si la comparante décide d'utiliser un débarras ou un lieu à cet effet.

Les occupants doivent respecter le règlement d'ordre intérieur en ce qui concerne le tri et l'emplacement des poubelles et des déchets.

En cas d'abus, le syndic pourra prendre les mesures nécessaires en vue de l'exécution de sa mission.

L'utilisation d'un nettoyeur à haute pression est interdite dans l'ensemble de l'immeuble.

Les places de stationnement servent uniquement au rangement de voitures particulières et cycles.

Le stockage de produits dangereux, incommodes ou inflammables est interdit sur les places de stationnement et dans les débarras.

Toutefois, aucun véhicule équipé d'une installation au gaz (« LPG ») ne peut être garé dans le bâtiment ; un signe d'interdiction correspondant sera apposé au niveau de la rampe d'accès par les soins du syndic.

Toutes les portes d'entrée (ou portes de garage) des privatifs seront obligatoirement peintes dans la même couleur neutre (à déterminer pour la première fois par la comparante). Moyennant décision préalable de l'assemblée générale, le syndic peut faire repeindre toutes ces portes au même moment dans une même couleur neutre.

Les propriétaires des privatifs habitables doivent veiller à ce que leur bien soit toujours chauffé à une température minimale (au moins cinq degrés Celsius), et ce, indépendamment du fait qu'il soit occupé ou non. Si un propriétaire devait faillir à cette obligation, le syndic pourra prendre lui-même les mesures nécessaires.

Le syndic et les copropriétaires veilleront à ne pas placer dans les jardins, au-dessus des parkings et au-dessus des bassins, des plantations, constructions ou palissades susceptibles de compromettre l'étanchéité de l'étage en sous-sol ainsi que des bassins souterrains.

Article 6. Occupation - terminologie

Dans le texte des statuts, les termes « droit réel ou personnel ou autorisation d'habitation » désignent tout droit réel, à l'exception du droit exclusif de pleine propriété, accordé sur un lot privatif et autorisant l'utilisation et la jouissance du lot en question, tout droit personnel accordant l'usage ou la jouissance, ainsi que la simple tolérance du titulaire de ce droit, par l'effet de laquelle est accordée une autorisation temporaire d'occupation à un tiers.

Le titulaire d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation est désigné plus loin dans les statuts par le terme « occupant » qui renvoie donc notamment à un usufruitier, emphytéote, locataire ou hôte temporaire ou encore au personnel habitant le lot, mais en aucun cas à une personne qui se trouverait dans un lot ou occuperait celui-ci sans droit ni titre.

Article 7. Mise en location

Les dispositions du règlement de copropriété sont opposables aux tiers par la transcription des statuts de l'immeuble dans les registres

du conservateur des hypothèques compétent. Elles sont dès lors également opposables à tout occupant au sens de l'article 6.

Il sera signalé à l'occupant qui acquiert un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation qu'il est tenu au respect de toutes les dispositions du présent règlement de copropriété. Une copie des statuts, ou au moins un extrait reprenant textuellement **l'article 5** lui sera remis. Il lui sera également indiqué que les décisions de l'assemblée générale lui sont opposables, moyennant notification dans les formes, comme expliqué ci-après. Il en est de même du règlement d'ordre intérieur.

Tout copropriétaire qui établit un droit réel ou personnel sur un lot privatif ou accorde une autorisation d'occupation est tenu d'en avertir le syndic sans délai et de lui communiquer l'identité complète des nouveaux occupants ainsi que la date à laquelle leur droit d'occupation a pris effet.

Sur première demande du syndic, le propriétaire ayant accordé un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation fournira la preuve que les notifications imposées par le présent règlement ont été faites à l'occupant.

Les propriétaires de lots privatifs sur lesquels un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation a été concédé veilleront à ce que la responsabilité des occupants envers d'autres copropriétaires et voisins, ainsi que tous les risques locatifs soient correctement couverts, avec abandon de recours contre les copropriétaires et l'association des copropriétaires.

Il ne peut être concédé de droit réel ou personnel ou d'autorisation d'occupation qu'aux personnes honorables et solvables qui respectent le standing de l'immeuble et la destination des lots privatifs. La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Si un tel droit devait avoir été octroyé à une personne ne répondant pas ou ne répondant plus à ces critères ou qui ne respecte pas les statuts ou le règlement d'ordre intérieur, le concédant de ce droit est tenu de réclamer à ses frais la rupture du bail ou d'éloigner immédiatement la personne concernée du privatif, sous peine d'être tenu au paiement de dommages-intérêts minimums de MILLE DEUX CENT CINQUANTE euros (1 250,00 EUR) par infraction à l'association des copropriétaires, sans préjudice du droit de l'association de demander réparation des dommages réels pour compte de qui il appartiendra.

Il est interdit d'octroyer un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation sur une partie d'un lot privatif.

Article 8. Surveillance

Afin de permettre une surveillance des choses communes et du respect du règlement de copropriété, des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur, les propriétaires doivent accorder au syndic un accès en tout temps à leur lot, moyennant accord préalable.

En leur absence, ils veilleront à ce que cet accès soit également possible en cas d'urgence.

De même, les propriétaires sont tenus, sans aucun droit à indemnité, et au besoin sans délai, de donner l'accès aux architectes, entrepreneurs et exécutants de travaux de réparation nécessaires ou urgents aux choses communes ou aux choses privatives appartenant à d'autres copropriétaires ou à leur choses personnelles lorsqu'ils font preuve de négligence à cet égard, au détriment d'autres propriétaires.

Cette disposition s'applique entre autres à l'accès aux vannes de fermeture ou aux conduites communes situées dans un lot privatif.

SECTION 2. DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES

Article 9. Règle d'interprétation générale

Les propriétaires de lots privatifs ont le droit d'utiliser les affaires communes et d'en jouir conformément à leur destination et dans la mesure où ce droit est compatible avec celui des autres propriétaires.

Les propriétaires ne peuvent apporter aucune modification aux affaires communes autre que dans la mesure permise par le règlement de copropriété.

Une servitude est constituée tant en faveur de toutes les parties communes qu'en faveur de tous les éléments privatifs de l'immeuble pour l'utilisation de barres de déplacement éventuelles, les travaux d'entretien à la toiture ou à d'autres parties du bâtiment.

L'accès à d'autres parties privatives de la toiture est seulement autorisé en cas de déménagement, entretien ou catastrophe. L'utilisation de l'ascenseur pour un déménagement est strictement interdite.

Le propriétaire du privatif donnant sur un balcon ou une terrasse en a la jouissance exclusive à condition d'en supporter seul les coûts d'entretien. En vue d'assurer l'uniformité et le standing de l'immeuble, la comparante se réserve le droit, tant pour elle-même que pour l'assemblée générale et/ou le syndic, d'imposer une clôture uniforme et d'en faire assurer l'entretien à la charge des propriétaires concernés. Les terrasses ainsi que les jardins ne peuvent servir de lieu d'entreposage et des constructions telles que bassins ou autres réservoirs, abris de jardin ou abris pour animaux ne peuvent y être installés, et ce, dans la mesure où les autorisations nécessaires sont délivrées par les administrations compétentes. Les balcons, terrasses et jardins doivent toujours être en bon état d'entretien et de propreté. Dans la mesure où les fenêtres ne peuvent être nettoyées en y accédant par la terrasse, les propriétaires des appartements doivent partager les coûts du recours à un laveur de vitres professionnel.

Pour des raisons de stabilité, il est interdit aux propriétaires de prévoir un terrasse en pierre ou en bois sur les terrasses en préfabriqué.

Article 10. Application de cette règle

Sous réserve de dispositions plus détaillées dans le règlement d'ordre intérieur, les interdictions suivantes, entre autres, sont applicables.

Les propriétaires ne peuvent exécuter, ni faire exécuter de tâches ménagères dans les parties communes. Ainsi, ils ne pourront nettoyer, brosser, battre ni pendre des meubles, des vêtements des chaussures, des tapis ou du linge de maison.

La concession ou la tolérance de quelque activité que ce soit incompatible avec l'utilisation normale des choses communes ne peut pas être considérée comme une autorisation tacite et peut donc être révoquée à tout moment.

La comparante est autorisée, sans limitation dans le temps, à apposer un panneau publicitaire sur les façades de l'immeuble.

Article 11. Equipements d'intérêt général

Les contrats de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution peuvent être conclus par la comparante au nom des copropriétaires.

La comparante est également habilitée à conclure, au nom des copropriétaires, des contrats de prestation de services et des conventions avec des tiers dans le cadres desquelles est accordé, en vue de services et fournitures de nature technique, un droit d'usage, location, emphytéose ou superficie sur un local commun destiné à cet effet, par exemple à une commune, une intercommunale, une institution d'utilité publique ou une société de maintenance ou de contrôle d'ascenseurs ; un droit d'accès peut également être accordé à ce tiers, entre autres, aux couloirs communs afin de rejoindre les locaux et d'exécuter toutes activités utiles. Par la signature de l'acte d'achat, chaque acquéreur d'un lot privatif donne procuration à la comparante pour établir également de tels contrats par acte notarié et en percevoir les produits pour son propre compte. Si elles dépendent d'une installation commune, les conduites de chauffage central et de distribution d'eau chaude situées à l'intérieur d'une partie privative ne seront pas modifiées sans l'accord des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix et seulement si les travaux sont exécutés par un professionnel et sous sa responsabilité. L'assemblée générale peut subordonner cette autorisation au respect de mesures de précaution et d'un délai.

Les propriétaires peuvent faire installer à leurs frais téléphone, télécopieur, radio, télex, télévision ou tout autre moyen de communication dans les parties privatives. Les câbles ne peuvent jamais être apposés contre les façades ou dans les couloirs et cages d'escalier communs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Au cas où des antennes ou circuits communs seraient installés pour la radio ou la télévision ou des tubes spéciaux pour les circuits téléphoniques, les propriétaires sont tenus des les utiliser, interdiction leur étant faite d'apposer des antennes et circuits privés similaires. Les frais de réparation, amélioration et renouvellement éventuel des antennes et de leurs circuits pour la radio et la télévision seront supportés à parts égales par les propriétaires des appartements. Les propriétaires doivent donc toujours utiliser les installations précitées de manière à ne troubler en aucune façon la jouissance des copropriétaires.

Article 12. Antennes et récepteurs - conditionnement d'air - panneaux solaires

Les antennes, récepteurs, éoliennes et antennes paraboliques pour la réception de programmes télévisés ne peuvent être installés sur le toit, dans le jardin ou sur les façades que par décision de l'assemblée générale. Comme mentionné précédemment, l'organisation du placement de l'installation extérieure du système de conditionnement d'air est confiée au syndic. La disposition des éléments susmentionnés sur le toit ou dans le jardin ne pourra gêner en aucune manière la vue ou la tranquillité des appartements adjacents. Cette disposition ne s'applique pas à la comparante.

Article 13. Travaux d'entretien et de réparation

Le nettoyage, l'entretien et la réfection de choses communes, ainsi que des éléments privatifs visibles depuis la voirie ou de parties communes de l'immeuble sont exécutés aux moments et de la manière déterminés par le syndic, lorsqu'il s'agit d'actes de conservation ou d'administration provisoire. Pour les travaux qui ne peuvent être qualifiés d'actes de conservation ou d'administration provisoire, la décision est prise par l'assemblée générale.

Tout copropriétaire subit, sans droit à indemnité, les inconvénients découlant de tels travaux.

Article 14. Droit d'initiative des copropriétaires

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale d'exécuter les travaux aux parties communes souhaités par lui.

Lorsque la majorité requise à cet effet ne peut être obtenue au sein de l'assemblée générale, tout copropriétaire peut demander au juge l'autorisation de faire exécuter indépendamment les travaux qu'il souhaite réaliser aux parties communes, mais aux frais de l'association des copropriétaires, dans la mesure où ces travaux revêtent un caractère urgent et nécessaire.

Lorsque l'assemblée générale s'oppose sans fondement à l'exécution de tels travaux, le copropriétaire peut demander au juge l'autorisation d'à exécuter, à ses propres frais, les travaux qu'il juge nécessaires, même aux parties communes.

Article 15. Dommage causé par les copropriétaires

La réparation du dommage causé à un copropriétaire et mis à la charge de la communauté ou de l'association des copropriétaires

est répartie entre tous les copropriétaires, y compris la victime, en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

Le copropriétaire qui intente une action comme visé à l'article précédent est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision, pour autant que la loi le prévoit.

SECTION 3. CRITÈRES ET MODE DE CALCUL DE LA RÉPARTITION DES CHARGES

Article 16. Quotités

Toutes les charges d'entretien, de réparation, de remplacement, d'utilisation et de consommation, taxes et charges concernant les parties communes, y compris les primes d'assurance communes, sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs quotités dans la copropriété. Ces frais sont dus dès la réception provisoire des parties communes. Le syndic portera en compte le chauffage à chacun des copropriétaires conformément à sa consommation. À cette fin, le syndic sera autorisé à demander des avances pour le chauffage. Un décompte sera soumis chaque année aux copropriétaires. En cas d'octroi d'un bail ou d'un autre droit réel, le propriétaire du bien demeure garant de la contribution aux frais de chauffage à verser à la copropriété. En cas de non-paiement des frais de chauffage et après deux courriers recommandés laissés sans suite, Le syndic a la faculté de réduire le chauffage de l'appartement au minimum jusqu'au paiement intégral des soldes restant dus.

Article 17. Réparations et entretien des terrasses

Les frais de réparation de l'étanchéité des terrasses (également des terrasses aménagées sur un toit plat) sont à la charge de la communauté des propriétaires, en proportion de leurs quotités dans la copropriété. Ceci ne compte pas pour les maisons arrières G et D.

Si, à la suite de la réparation effectuée aux parties communes des terrasses, des travaux aux parties privatives ou leur remplacement s'avèrent nécessaires, les frais y afférents sont à la charge de la communauté des propriétaires, en proportion de leurs quotités dans la copropriété.

Article 18. Répartition des consommations

Chaque copropriétaire contribue aux charges communes, soit selon la valeur des lots privatifs, soit proportionnellement à l'utilité que les parties et services communs compris dans ces coûts apportent à chacun des lots privatifs. Il s'agit en l'occurrence de l'« utilité objective » offerte au lot, que l'occupant fasse usage ou non de ces parties et services communs.

Dès lors, aucune contribution ne doit être payée dans la mesure où cette utilité objective est inexistante.

Ainsi, les propriétaires des maison arrières ne doivent pas intervenir dans les frais de fonctionnement, frais de réparation, frais de syndic, et autres, ainsi que dans le capital de réserve de

l'immeuble avant, à l'exception des contributions dont question sous « assurances » et le bâtiment avant ne doit pas intervenir dans le frais des maisons arrières.

Aucune des parties n'interviendra dans les avantages de respectivement le bâtiment avant et les maison arrières G et D.

Les frais de réparation et de maintenance concernant les balcons et terrasses sont à la charge du propriétaire du privatif qui en a la jouissance, sauf en ce qui concerne les éléments portants des balcons et terrasses et leur étanchéité. Ceci ne compte pas pour les maisons G et D.

Ainsi, seuls les 7 emplacements de parking qui font usage du système d'ascenseur doivent intervenir dans les frais d'entretien de ce système. Les frais d'électricité du système de parking sont à charge de la copropriété.

Si un propriétaire devait provoquer une augmentation des dépenses ordinaires pour son usage personnel, il devra supporter seul la charge de cette augmentation.

Les charges ayant trait aux choses qui font l'objet d'un droit d'usage particulier seront réparties entre les différents copropriétaires qui en ont la jouissance et l'usage exclusifs, chacun en proportion de sa quote-part dans la copropriété.

Article 19. Fonds de roulement et de réserve

Fonds de roulement

Le fonds de roulement désigne la somme des acomptes et provisions versés par les copropriétaires, qui servent au paiement des dépenses communes périodiques, telles que les éventuels frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gestion et les primes d'assurance pour l'association des copropriétaires.

Le montant de la provision ou de l'acompte et la périodicité de son paiement (mensuelle, trimestrielle, semestrielle, annuelle) sont déterminés dès la convocation de l'assemblée générale.

Le syndic demande et perçoit périodiquement les paiements, qui seront affectés au paiement des charges communes telles que mentionnées. Le syndic mentionne séparément, sur les décomptes périodiques, le montant dû et la TVA y relative.

Le syndic soumet chaque année le décompte à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, ce qui permet le cas échéant d'adapter le montant de la provision pour l'année suivante.

Le paiement des provisions ou des acomptes demandés ou réclamés n'implique en aucun cas l'approbation du décompte. Celle-ci ne peut être valablement donnée que par l'assemblée générale.

Une provision permanente est constituée afin de disposer à tout moment de moyens financiers suffisants. Ce versement unique d'un montant de 250,00 euros par privatif (débaras, parkings et garages et maison arrières G et D non inclus) fera partie du fonds de roulement et sera remboursé au vendeur en cas de vente, après réception de ce même montant de la part de l'acquéreur.

Fonds de réserve

Le terme « fonds de réserve » désigne la somme des montants déposés périodiquement et qui servent à couvrir les dépenses communes non périodiques, telles que les dépenses liées au renouvellement du système de chauffage ou à la pose d'une nouvelle toiture.

Le montant de ces apports de réserve est fixé par l'assemblée générale. Leur encaissement, leur gestion et leur affectation sont confiés au syndic.

Article 20. Indivision - Usufruit

En cas de démembrement du droit de propriété d'un lot en usufruit (ou tout autre droit d'usage réel) et nue-propriété, ou si un lot fait l'objet d'une indivision ordinaire, les frais relatifs à ce lot sont dus par tous les copartageants, avec indivision et solidarité entre eux, sans qu'aucun d'entre eux ne puisse opposer un quelconque bénéfice de la discussion ou une quelconque clé de répartition légale ou conventionnelle à l'association des copropriétaires ou au syndic qui agit au nom de cette association.

Article 21. Cession d'un lot

§ 1. 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 copropriétaire sortant transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations suivantes, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et celui du fonds de réserve, au sens du § 5, deuxième et troisième alinéas ;

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 sa carence.

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

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

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

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

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

Les documents mentionnés au § 1^{er} sont demandés de la même façon par le notaire au syndic si le nouveau copropriétaire n'en dispose pas encore. Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire. À défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée ci-dessus, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre les parties concernant la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant des dettes mentionnées au premier alinéa, 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.

En cas de cession ou de déclaration du droit de propriété, le cessionnaire est cependant 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 de cession et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

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

§ 4. Les frais de communication des informations à fournir en vertu des §§ 1 et 2 sont supportés par le copropriétaire cédant.

§ 5. En cas de cession 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 ; le décompte est établi par le syndic ;

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

Le « fonds de roulement » désigne 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.

Le « fonds de réserve » désigne la somme des montants déposés périodiquement qui servent à couvrir les dépenses non périodiques, telles que les dépenses liées au renouvellement du système de chauffage, à la réparation ou au renouvellement d'un ascenseur, ou à la pose d'une nouvelle toiture.

À la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir sur le prix de la cession les arriérés dus par le cédant relatifs aux charges ordinaires et extraordinaires. Le notaire instrumentant paie toutefois en priorité les créanciers privilégiés, les créanciers hypothécaires ou les créanciers hypothécaires qui l'ont informé d'une saisie-arrêt ou d'une cession de créance. Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession. À défaut de notification d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie arrêt-exécution notifiée dans les vingt (20) jours ouvrables qui suivent la réception dudit acte, le notaire peut valablement verser le montant des arriérés au cédant.

Article 22. Recouvrement des contributions aux charges communes

Les décomptes (soldes restant dus) doivent être réglés sur le compte de l'association au plus tard 30 jours après la date de l'assemblée générale. Les avances (provisions pour le fonds de roulement et le fonds de réserve) doivent être réglées sur le compte de l'association au plus tard 30 jours après la date d'envoi de la demande de paiement. Après l'expiration de cette période, un premier rappel de paiement demandant le règlement du solde restant dû dans les 15 jours est envoyé par courrier ordinaire. Si ce courrier reste sans suite, le syndic envoie un rappel de paiement au propriétaire concerné par lettre recommandée en demandant de régler le solde restant dû dans les 15 jours (le délai de paiement prenant cours à la date de l'envoi recommandé).

Le montant dû est majoré :

- de l'intérêt légal revenant à l'association ;
- de l'indemnité de frais forfaitaire pour les frais administratifs supplémentaires au profit du syndic à hauteur de 50,00 euros.

Après l'expiration de cette période de 15 jours suivant la mise en demeure (à compter de la date de l'envoi recommandé), la procédure de recouvrement judiciaire par l'intermédiaire d'un huissier de justice et/ou d'un avocat est lancée. Le recouvrement judiciaire du solde restant dû est majoré de tous les frais de recouvrement supplémentaires, honoraires d'avocats et d'huissiers de justice, tout quart d'heure entamé étant porté en compte. Cette énumération n'est pas limitative. Tous les frais susmentionnés sont inscrits sur le compte individuel du propriétaire concerné.

Le syndic est habilité, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, à assigner le copropriétaire défaillant au paiement des sommes dues, majorées des intérêts, des frais et du montant de l'indemnité revenant à l'association des copropriétaires.

En garantie du paiement des sommes dues, chaque copropriétaire cède par la signature de l'acte d'achat de son lot privatif au syndic, agissant pour l'association des copropriétaires, toutes les créances qu'il peut faire valoir envers des locataires ou titulaires de droits d'usage sur son lot privatif, et notamment le droit de percevoir les loyers et contributions aux charges communes de l'immeuble dus par les locataires et occupants, à concurrence de tous les montants dus par le copropriétaire à l'association des copropriétaires. En outre, il est garant, avec son lot privatif, des contributions impayées.

Après avoir été notifié de cette cession de créance en bonne et due forme, le locataire ou autre tiers ne peut plus valablement payer qu'entre les mains du syndic.

Article 23. Assurance contre l'incendie

Les risques simples contre les dommages causés par l'incendie, l'électricité, les attentats et les conflits de travail, la tempête, la grêle, la pression de la glace ou de la neige, les catastrophes naturelles, les eaux, le bris de vitrages, le vol, les pertes indirectes, tant aux parties privatives qu'aux parties communes de l'immeuble et du terrain sont assurés par un contrat d'assurance collective.

Conformément à l'article 61 de la loi sur le contrat d'assurance terrestre, l'assurance incendie couvre également les dégâts causés par la foudre, l'explosion, l'implosion ainsi que la chute ou le heurt d'appareils de navigation aérienne ou d'objets qui en tombent ou qui en sont projetés et par le heurt de tous autres véhicules ou d'animaux.

Même lorsque le sinistre se produit en dehors des biens assurés, la garantie de l'assurance s'étend aux dégâts causés aux choses privatives et aux choses communes par les secours ou tout moyen convenable d'extinction, de préservation ou de sauvetage ; les démolitions ou destructions ordonnées pour arrêter les progrès d'un sinistre ; les effondrements résultant directement et exclusivement d'un sinistre ; et la fermentation ou la combustion spontanée suivie d'incendie ou d'explosion.

Outre les copropriétaires et l'association des copropriétaires, les personnes résidant chez les copropriétaires, leur personnel dans l'exercice de leurs fonctions, les mandataires et associés du preneur d'assurance dans l'exercice de leurs fonctions, et toute autre personne désignée par un copropriétaire dans une annexe au contrat d'assurance en tant que coassuré bénéficient aussi de la couverture octroyée par le contrat d'assurance en qualité de preneurs d'assurance.

Les conditions d'assurance seront stipulées de telle façon que la règle proportionnelle ne puisse pas s'appliquer.

Les copropriétaires n'ont aucun recours l'un contre l'autre, ni contre l'association des copropriétaires, ni contre des occupants autres que des locataires, même si les dégâts apparaissent dans une partie privative de l'immeuble, sauf en cas de mauvaise foi.

Les copropriétaires et l'association des copropriétaires renoncent également à tout recours contre des locataires pour autant que le contrat passé avec les locataires prévoit aussi un abandon de recours à leur encontre. Les copropriétaires imposeront à leurs locataires d'accepter un tel abandon de recours.

Article 24. Assurance en responsabilité

La responsabilité de chaque copropriétaire et de l'association des copropriétaires pour les dommages aux tiers en vertu des articles 1382 à 1386bis du Code civil et le recours de tiers fondé sur cette responsabilité sont également couverts par un contrat d'assurance collective.

Les choses et bâtiments au sens de ces dispositions légales visent tant les parties privatives que les parties communes de l'immeuble. Les tiers au sens de ces dispositions légales sont les copropriétaires autres que ceux dont la responsabilité est engagée, les personnes au service de l'association des copropriétaires, le syndic et tout occupant d'un lot privatif dans l'immeuble.

Les premières polices seront conclues par la comparante au nom de tous les copropriétaires.

Par la signature de l'acte d'achat, chaque acquéreur d'un lot privatif donne procuration à la comparante pour conclure ces polices en son nom.

Les polices seront ensuite reconduites, renouvelées, adaptées, résiliées ou conclues par le syndic désigné par l'assemblée générale des copropriétaires, qui exerce cette compétence au nom des copropriétaires par l'effet d'une même procuration, tant que ce pouvoir ne lui est pas accordé par l'assemblée générale des copropriétaires ou par la loi.

Article 25. Produits et revenus communs

Les copropriétaires ont droit aux produits et revenus liés aux affaires communes proportionnellement au nombre de leurs quotes-parts dans ces affaires communes, pour autant qu'il s'agisse d'affaires communes destinées en partie à leur utilisation.

Chaque copropriétaire a ainsi également droit, dans la même proportion, à toute indemnisation versée à la communauté ou à l'association des copropriétaires conformément à une police mentionnée dans l'un des articles précédents.

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle, les indemnités versées en compensation de l'immeuble détruit seront prioritairement affectées à sa reconstruction, si une telle décision est prise.

Sans préjudice des actions exercées contre des copropriétaires, occupants ou tiers dont la responsabilité est engagée dans le 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, c'est-à-dire dans l'indivision générale du bâtiment à reconstruire.

Si, en cas de destruction complète ou en cas de destruction partielle d'au moins 75 pour cent (75 %) du bâtiment (sans compter la valeur du terrain), il est décidé de ne pas reconstruire, cette décision entraînera de plein droit la levée du régime de la copropriété forcée des bâtiments divisés en lots privatifs. Si l'association des copropriétaires possède la personnalité juridique, la décision de ne pas reconstruire nécessite également la dissolution de cette association.

Un droit de préemption s'appliquera dans le chef de la comparante, dans le cas où l'indivision cesse d'exister ou en cas de cession de la totalité du bâtiment par l'association des copropriétaires. La comparante doit informer la copropriété de l'offre par lettre recommandée et lui en communiquer une copie. La comparante dispose alors de trois semaines pour exercer son droit de préemption aux conditions de l'offre remise. Si elle n'exerce pas son droit de préemption dans ce délai par lettre recommandée, la copropriété pourra vendre à un tiers aux conditions mentionnées dans l'offre. Ce droit de préemption peut être exercé par la comparante de son chef ou par tout autre tiers désigné par elle. Le droit de préemption est cessible.

SECTION 4. – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Article 26. Description

Une assemblée générale réunit tous les copropriétaires ayant une quote-part dans les parties communes de l'immeuble.

Article 27. Pouvoirs

L'assemblée générale est compétente pour toutes les questions se rapportant à l'ensemble des choses dont ses membres sont copropriétaires et aux intérêts communs de ces copropriétaires.

Elle est notamment compétente pour prendre toutes les décisions se rapportant :

a/ à la disposition, la gestion, y compris la nomination et la révocation du syndic, l'utilisation et la jouissance des parties communes, les travaux à exécuter aux parties communes ou aux parties privatives visibles de l'extérieur,

b/ à l'action en justice, tant en demandant qu'en défendant,

c/ à l'acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs,

d/ à la modification des statuts, en ce compris la répartition des quotes-parts dans les parties communes et la répartition des charges communes,

e/ à la réparation ou la reconstruction de l'immeuble après sa dégradation.

L'assemblée annuelle délibère en tout cas des comptes que le syndic doit soumettre, de la décharge à octroyer au syndic, des provisions à utiliser pour l'année suivante, des provisions et des travaux à exécuter aux parties communes de l'immeuble.

Article 28. Délégation de pouvoirs

La délégation de pouvoirs à un conseil de copropriété et au syndic n'est possible que dans les limites prévues par la loi et par les présents statuts.

Article 29. Date de l'assemblée générale

L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an au cours du mois d'avril et pour la première fois dans les deux mois qui suivent la vente d'une quantité de lots telle qu'au moins 50 pourcent des quotes-parts dans les parties communes d'un immeuble ont été cédés et pris en occupation par les acquéreurs ou occupants.

Article 30. Convocation aux assemblées générales

Le syndic tient une assemblée générale pendant la période établie à l'article précité ou à chaque fois qu'il convient de prendre d'urgence une décision dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice du premier alinéa, le syndic tient une assemblée générale à la requête d'un ou de plusieurs copropriétaires détenant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci fait parvenir 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.

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires et, le cas échéant, du conseil de copropriété ou des associations partielles dénuées de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée à l'article précité, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation précise 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.

Sauf en cas d'urgence, cette convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

En tout temps, un ou plusieurs copropriétaires ou, le cas échéant, le conseil de copropriété peuvent communiquer au syndic les points qu'ils veulent voir inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, compte

tenu de la date à laquelle le syndic reçoit la demande concernée, ils sont inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Article 31. Composition de l'assemblée générale

Chaque propriétaire d'un lot privatif est membre de l'assemblée générale et participe aux délibérations.

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

Article 32. Quorum

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

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

Si aucun de ces deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après l'expiration d'un délai de quinze jours au moins, laquelle délibérera, quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotités de copropriété dont ils sont titulaires.

Article 33. Bureau de l'assemblée

L'assemblée générale est introduite par le syndic, qui demande à l'assemblée générale de nommer parmi ses membres un président, un secrétaire et deux scrutateurs.

À défaut de candidat ou si, à l'issue de deux tours de scrutin, l'assemblée générale ne peut procéder à la désignation des membres de ce bureau, est désigné de plein droit président de l'assemblée générale le copropriétaire personnellement présent qui détient le plus grand nombre de quotités dans les parties communes, et lorsque plusieurs copropriétaires possèdent un même nombre de quotités, le plus âgé d'entre eux.

Le président désigne d'office les autres membres du bureau.

Article 34. Droit de vote à l'assemblée générale

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

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

La procuration désigne nommément le mandataire. Elle peut être générale ou spécifique et ne peut concerner qu'une seule assemblée générale, sauf s'il est fait usage d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations.

Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix attribuées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Aucun mandataire de l'association des copropriétaires ou une personne engagée par elle ou fournissant des services pour cette association dans le cadre de toute autre convention ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes concernant la mission qui lui a été confiée.

À cet effet, les copropriétaires ou leurs mandataires signent, en début d'assemblée, une liste de présence mentionnant le nombre de voix suivant lequel ils peuvent prendre part aux délibérations ou les points pour lesquels ils ne peuvent pas participer au vote.

Article 35. Exigences de majorité

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

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

L'assemblée générale décide à la majorité des **trois quarts** des voix:

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

b/ de tous les travaux concernant les parties communes, à l'exception de ceux dont le syndic peut décider ;

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 effectuer une copie, après en avoir avisé le syndic, de toute pièce

ou tout document 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 pour 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 économiques ou techniques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

L'assemblée générale décide à la majorité des **quatre cinquièmes** des voix :

a/ de toute autre modification des statuts, y compris la modification du partage des charges de la copropriété ;

b/ de la modification de la destination du bien immobilier ou d'une partie de celui-ci ;

c/ de la reconstruction du bien immobilier ou de la réparation de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

d/ de toute obtention de nouveaux 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, quatrième alinéa, du Code civil ;

g/ sans préjudice de l'article 577-3, quatrième alinéa, 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.

L'assemblée générale décide à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

a/ de toute modification de la répartition des quotités dans la copropriété ;

b/ de toute décision de l'assemblée générale concernant la reconstruction complète du bien immobilier.

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

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

Article 36. Procès-verbaux des assemblées générales – communication – opposabilité

Le syndic rédige les procès-verbaux 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. À la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre par écrit, à l'unanimité, toutes décisions qui relèvent des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être constatées par acte authentique.

Le syndic en dresse procès-verbal.

Le syndic consigne les décisions visées à l'article 577-6, §§ 10 et 11, du Code civil dans le registre visé à l'article 577-10, § 3, du Code civil dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et, le cas échéant, aux autres syndics.

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

Moyennant la communication telle que précisée ci-après, les décisions de l'assemblée générale sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot privatif dans le bâtiment et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, en d'autres termes, à tout occupant du bâtiment. Les décisions peuvent être opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Les décisions adoptées avant la vente ou la concession d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation sont portées à la connaissance de l'occupant par celui qui concède le droit ou l'autorisation : il doit signaler à l'acquéreur ou à l'occupant que les décisions sont consignées dans un registre et le lieu où ce registre peut être consulté.

Le vendeur ou concédant d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation est responsable vis-à-vis de l'association des copropriétaires et de l'acquéreur ou titulaire du dommage né du retard ou de l'absence de cette communication.

L'acquéreur ou l'occupant peut également s'adresser directement au syndic pour obtenir consultation du registre.

Les décisions adoptées après la vente ou la concession d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation sont opposables de plein droit et sans communication à ceux qui disposaient du droit de vote à l'assemblée générale qui les a prises.

L'occupant est mis au courant de ces décisions par une notification du syndic qui l'en informe par une lettre recommandée à la poste, dans les deux semaines suivant l'adoption de la décision.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe le syndic sans délai de ses changements d'adresse ou des modifications intervenues dans le statut réel du lot privatif. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

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

Article 37. Recours contre les décisions de l'assemblée générale

Un recours contre les décisions de l'assemblée générale n'est ouvert que si et dans la mesure où la loi le prévoit. Il en est de même pour le recours direct devant le tribunal, notamment pour toutes les matières relatives à la copropriété, à la répartition des quotes-parts dans cette copropriété ou à la répartition des charges.

SECTION 5. LE SYNDIC

Article 38. Mission générale

La gestion quotidienne de l'immeuble et de l'association des copropriétaires est assurée par un syndic.

Article 39. Nomination

La comparante peut désigner le premier syndic jusqu'à la première assemblée générale. Si la comparante ne le fait pas, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers intéressé.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le fait que le mandat du syndic ne soit pas renouvelé ne donne pas lieu en soi à une indemnité.

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

L'assemblée générale peut révoquer en tout temps le syndic ou suspendre temporairement sa mission, mais doit dans ce cas pourvoir immédiatement à son remplacement. L'assemblée générale peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires sont consignées 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 sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénom, profession et domicile du syndic ou,

s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social, ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Il doit être complété par toutes les autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic, aux frais de la communauté.

Article 40. Missions du syndic

Le syndic a pour mission :

a/ d'exécuter ou de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;

b/ de porter les décisions de l'assemblée générale à la connaissance de tous les titulaires d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation, conformément aux dispositions des présents statuts ;

c/ de prendre toutes les mesures conservatoires et d'accomplir tous les actes d'administration provisoire ;

d/ de veiller à la tranquillité et à l'ordre dans l'immeuble, au bon entretien de ses parties communes ;

e/ 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 ;

f/ de soumettre à chaque copropriétaire son décompte périodique ;

g/ de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes. En outre, 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.

h/ de conclure des contrats au nom de l'association des copropriétaires, selon les instructions qui lui sont données par l'assemblée générale, pour les assurances telles que déterminées dans les présents statuts, pour la fourniture d'équipements d'utilité publique et d'autres installations ou appareils communs, et pour l'engagement ou le licenciement du personnel d'entretien ;

i/ d'attirer l'attention de l'assemblée des copropriétaires sur la nécessité, lorsqu'elle existe, d'adapter l'état de l'immeuble ou de ses parties communes, affectation, entretien ou utilisation, à la suite de réglementations officielles contraignantes, ou de mettre les statuts en conformité avec de telles réglementations ;

j/ de communiquer correctement et en temps opportun les renseignements et documents visés à l'article 577-11 du Code civil dans la perspective et en cas de cession d'un lot ;

k/ de recevoir toute somme revenant à l'association des copropriétaires et d'en donner quittance, le cas échéant avec dispense d'inscription d'office pour le conservateur des hypothèques avec renonciation à tous les droits personnels et réels, quels qu'ils soient ;

l/ de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque façon que ce soit dans les 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 ;

m/ de souscrire à une assurance de responsabilité qui couvre 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 ;

n/ 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 ;

o/ de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ; il mettra ce dossier, sous forme numérique, à la disposition de chacun des copropriétaires ;

p/ de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1^{er}, 1^o, d) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

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

r/ 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 ;

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

t/ 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, du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires ;

u/ 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 ;

v/ d'exécuter de manière générale toutes les missions qui lui sont confiées par la loi, les statuts ou l'assemblée générale.

Après sa nomination et consultation du dossier d'intervention ultérieure, le syndic contactera les différents fournisseurs de matériaux et machines, tant pour les privatifs que pour les parties communes, afin d'informer les copropriétaires de l'entretien nécessaire et des mesures conservatoires à prendre par rapport à ces matériaux ou machines. Il s'agit notamment (sans y être limité) du jardin, de la toiture, des pierres naturelles, des gouttières (les gouttières seront nettoyées au moins deux fois par an), des terrasses, des machines présentes dans le bâtiment, etc. Cet entretien sera effectué conformément aux directives du Guide de l'entretien pour des bâtiments durables, édition 2011, publié par le CSTC.

Le syndic assure le bon entretien des parties communes et chaque propriétaire assure le bon entretien de son privatif et de son mobilier. Le syndic conclura les contrats de maintenance nécessaires directement avec les fournisseurs afin que la comparante ne puisse pas être mise en cause pour quelque défaut d'entretien que ce soit. Il conclura notamment un contrat pour la ventilation et l'installation du chauffage central.

Article 41. Pouvoirs

Les présents statuts octroient au syndic, en tant qu'organe de l'association, les pouvoirs nécessaires à l'exécution de ses missions, telles que décrites à l'article précédent.

Le syndic qui agit dans les limites de sa mission agit au nom de l'association des copropriétaires et engage tous les copropriétaires par son action.

Article 42. Responsabilité

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

Article 43. Rémunération

Le syndic est rémunéré conformément aux tarifs de la fédération professionnelle agréée dont il relève ou, par analogie, conformément aux tarifs en vigueur pour les agents immobiliers dans l'exercice de missions similaires.

SECTION 6. LE CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 44. Constitution, composition et pouvoirs du conseil de copropriété

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé de seuls copropriétaires, est chargé 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, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de tout document ou pièce 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 réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

SECTION 7. LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Article 45. Nomination, obligations et compétences du commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non.

Le commissaire aux comptes est chargé, contre une rémunération fixée par l'assemblée générale, de la vérification des comptes du syndic et peut, à cet effet, se faire communiquer tous les documents et renseignements par le syndic ou par des tiers qu'il juge utiles pour exercer sa mission.

Le syndic doit lui prêter son concours absolu.

Le commissaire aux comptes fait rapport de ses activités lors de l'assemblée générale.

Il a le pouvoir de s'opposer au paiement de toutes sommes dont la justification ne lui paraît pas prouvée. Si le syndic n'est pas d'accord avec cette opposition, il peut le signifier par courrier recommandé aux banques auprès desquelles l'association des copropriétaires est titulaire d'un compte. Une décision sera prise à ce sujet lors de l'assemblée générale suivante que le commissaire aux comptes peut, le cas échéant, convoquer lui-même, comme précisé ci-après.

Il peut demander au syndic de convoquer l'assemblée générale s'il estime que des mesures urgentes sont requises ; si le syndic n'y donne pas suite, il peut envoyer lui-même les convocations et fixer l'ordre du jour de cette assemblée.

SECTION 8. DISSOLUTION DE L'ASSOCIATION

Article 46. Dissolution

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision ou dès l'instant où l'ensemble des quotités de l'association sont réunies en un seul lot, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

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

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

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

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

Article 47. Nomination des liquidateurs

Sauf disposition contraire dans les présents statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Article 48. Pouvoirs

Les articles pertinents du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

Article 49. Clôture de la liquidation

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

Cet acte mentionne :

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

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

Toutes les actions intentées contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription précitée à la conservation des hypothèques.

SECTION 9. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Article 50. Établissement du règlement d'ordre intérieur

Les statuts de l'immeuble peuvent être complétés par un règlement d'ordre intérieur, qui ne peut cependant déroger aux dispositions des statuts. En cas de contradiction, les statuts prévalent.

Toutefois, seule l'assemblée générale, dès qu'elle a été convoquée pour la première fois, a qualité pour définir, modifier ou compléter le contenu de ce règlement. L'assemblée générale statue à ce sujet à la majorité des trois quarts des voix, étant donné qu'il s'agit de la jouissance ou de l'utilisation des parties communes de l'immeuble. Ce règlement ne doit pas être constaté par acte notarié.

Jusqu'à ce que l'assemblée générale ait arrêté ce règlement d'ordre intérieur, le règlement d'ordre intérieur éventuellement établi par la comparante demeure en vigueur et doit être respecté par les acquéreurs et imposé aux futurs locataires.

Article 51. Signification et opposabilité

Si un nouveau règlement d'ordre intérieur est rédigé, il est déposé dans le mois de sa rédaction par le syndic, ou après son approbation par l'assemblée générale, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic.

Le syndic met à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur à chaque fois que l'assemblée générale statue sur une modification.

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

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur sont opposables de la même façon et aux mêmes conditions à ceux et par ceux à qui les décisions de l'assemblée générale sont également opposables.

SECTION 10. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 52. Élection de domicile

Chaque copropriétaire qui n'a pas de résidence en Belgique ou n'y réside pas habituellement doit élire domicile en Belgique, à une adresse où tout avis, notification ou mise en demeure aux fins d'exécution des présents statuts pourra lui être envoyé.

À défaut d'une telle élection de domicile, le copropriétaire concerné sera valablement joint à l'adresse du lot privatif dont il est propriétaire.

Article 53. Frais de cet acte

Les frais de cet acte sont à la charge des futurs propriétaires à raison de six cent cinquante euros (650,00 €) par appartement et cent euros (100,00 €) par place de stationnement, à majorer de la TVA.

Article 54. Langue

Le présent acte de base a été rédigé en langue néerlandaise. Seule cette version en langue néerlandaise fait foi entre les parties. Toute version rédigée dans une autre langue en constitue seulement une traduction libre.

Article 55. Procurations

La comparante déclare, agissant et représentée comme dit, désigner comme mandataires, qui pourront donc la représenter :

- 1/ monsieur Axel Boedts, domicilié à 9402 Meerbeke, Neep 101 ;
- 2/ monsieur Frederik Vande Vyvere, domicilié à 8300 Knokke-Heist, Zeedijk 625 ;
- 3/ les collaborateurs de l'étude du notaire DE RUYVER, à Liedekerke, chacun avec pouvoir d'agir séparément ;

Ci-après désignés par le terme « mandataire ».

À qui ils donnent procuration pour accomplir les actes suivants pour elle et en son nom en ce qui concerne l'immeuble prédécrit :

Faire établir tout cahier des charges ; constituer tout lot ; établir l'origine de propriété ; faire toute déclaration, négocier toute stipulation en matière de servitudes et de communautés. Obliger le mandant à la garantie, à la justification et à l'octroi de la mainlevée. Fixer l'époque de l'entrée en jouissance ; fixer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et tout accessoire ; donner toutes les délégations et indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et tous les accessoires ; en donner valablement quittance et décharge avec ou sans subrogation.

Demander l'inscription d'office ou en accorder dispense en tout ou en partie pour quelque cause que ce soit, après ou sans paiement ; donner mainlevée et consentir à la radiation de toute inscription, avec renonciation ou non aux droits de privilège, d'hypothèque, à l'action résolutoire et à tous les droits réels, renoncer aux poursuites et aux moyens d'exécution.

Pour accepter des acquéreurs, adjudicataires et autres, toutes garanties et hypothèques pour sûreté du paiement et de l'exécution d'engagements.

À défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou clauses, ainsi qu'en cas de quelconques contestations, assigner et comparaître devant les tribunaux tant en demandant qu'en défendant, faire plaider, faire opposition, interjeter appel et se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tout titre ; utiliser tous les moyens d'exécution, tels que la folle enchère, la résolution de la vente, la saisie immobilière, l'exécution forcée, la collocation judiciaire, etc., conclure tout arrangement, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs opérations précitées auraient été réalisées par porte-fort, pour les approuver et les ratifier.

Aux effets ci-dessus, accomplir tous actes juridiques, signer tous les actes de vente authentiques de l'ensemble ou d'une partie des biens immobiliers prédécrits, substituer, élire domicile et en général faire

tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

Procéder à la modification du présent acte de base et des règlements qui y sont annexés et introduire des permis modificatifs et de régularisation, entre autres pour l'ajout de terrasses, la jonction de deux lots, la modification des façades et la modification de l'agencement intérieur des lots et l'établissement d'un plan de gestion du parc.

Accorder des emphytéoses et de servitudes sur le bien immobilier prédécrit à des sociétés d'utilité publique, qui desservent la Résidence, et ce, selon les conditions et délais que le mandataire approuvera.

CODE CIVIL

Les présents statuts sont soumis aux dispositions des articles 577-2 jusqu'à 577-14 du Code Civil. Les clauses des présents statuts, contraires auxdites dispositions sont nulles.

CONFIRMATION D'IDENTITE

Conformément à la loi organique sur le notariat, le Notaire instrumentant déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national.

Le numéro national des parties est ici renseigné avec l'accord exprès des parties.

Conformément à la loi hypothécaire, le Notaire instrumentant certifie relativement aux parties à l'acte :

* pour les personnes physiques : les noms, prénoms, lieu et date de naissance sur base du registre de l'état civil et/ou carnet de mariage;

* pour les personnes morales : la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée.

DECLARATION POUR LE CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS

Pour répondre au prescrit de l'article 6 Code des droits et taxes divers, modifié par la loi du dix-neuf décembre deux mille six, en transformation du Code des taxes assimilées au timbre, et conformément à l'article 11 du l'arrêté d'exécution dudit Code du vingt-et-un décembre deux mille six, le notaire instrumentant mentionne :

« Droit de cinquante euros (50,00 €) payé sur déclaration par Maître yves DE RUYVER, notaire à Liedekerke ».

DONT ACTE

Fait et passé aux lieu et date ci-dessus.

Les parties reconnaissent avoir reçu chacune un projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant sa signature.

Après lecture intégrale commentée du présent acte et ses annexes, la comparante a signé avec Nous, notaire.