

STATUTS DE LA COPROPRIETE.

de la résidence « Muscari »

sise à Uccle, dans le Lotissement « Les Hauts Prés d'Uccle ».

A/746

L'AN DEUX MILLE HUIT,

Le sept novembre,

Devant Nous, Maître **Louis-Philippe MARCELIS**, notaire associé à Bruxelles,

En l'étude,

ONT COMPARU :

La société anonyme **PRE DE LA PERCHE CONSTRUCTION**, ayant son siège social à Auderghem (B-1160 Bruxelles), avenue Hermann-Debroux, 42, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise RPM Bruxelles 0449.347.253.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Charles-Emile Sohet, ayant résidé à Forest-Bruxelles, le vingt-sept janvier mil neuf cent nonante-trois, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt-sept février suivant, sous le numéro 930227-17.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le notaire Jean-Luc Indekeu, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-sept juin deux mille deux, publié par extraits aux annexes au Moniteur belge du trente juillet suivant, sous le numéro 20020730-17.

Ici représentée conformément à ses statuts par deux administrateurs agissant conjointement, à savoir :

1) Madame Catherine Gabrielle VINCENT, née à Bruxelles, le six juillet mil neuf cent cinquante-huit, domiciliée à Linkebeek, 26, rue du Moulin – titulaire de la carte d'identité numéro 119-0013869-21.

Nommée à cette fonction par décision de l'assemblée générale des actionnaires tenue en date du dix-neuf janvier deux mille six, publiée aux annexes au Moniteur belge du vingt-deux février suivant, sous le numéro 06038123.

2) Monsieur Michel Joseph SHAMES, né à Anvers, le dix-huit novembre mil neuf cent quarante-huit, domicilié à Forest (B-1190 Bruxelles), avenue des Tropiques, 9, titulaire de la carte d'identité numéro 590-616356214

Nommé à cette fonction par décision de l'assemblée générale des actionnaires tenue en date du seize août deux mille six, publiée aux annexes au Moniteur belge du quinze septembre suivant, sous le numéro 06142916.

Ci-après dénommée: **PRE DE LA PERCHE et/ou le PROPRIETAIRE et/ou le PROMOTEUR**

Laquelle société comparante, représentée comme dit est, préalablement aux statuts de la copropriété, objet des présentes, nous a exposé ce qui suit :

LEXIQUE.

Afin d'éviter tout problème d'interprétation du texte du présent acte, les Comparantes entendent définir les termes suivants, au sens du présent acte, à savoir :

- **Lotissement** : désigne l'ensemble de la propriété sise à Uccle, à l'angle formé par les rues Egide Van Ophem et François Vervloet, telle que reprise sous liseré « rouge » au plan de division du lotissement qui demeurera ci-annexé et dont question ci-après, ayant fait l'objet du permis de lotir numéro 417 bis délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune d'Uccle, en date du vingt-trois mai deux mille six dénommé « Les Hauts Prés d'Uccle » et de l'acte de division reçu ce jour antérieurement aux présentes par le notaire soussigné.

- **Lot** : désigne les différents lots nés de la division du Lotissement, suite à la délivrance de permis de lotir et à la signature de l'acte de division, objet du présent acte. Au sens de ce terme, existeront : les lots B1, B2, B3, B4 B5, M1, M2, M3, M4, M5 et M6.

Acte de division : désigne l'acte de division du Lotissement en onze lots reçu par le notaire Louis-Philippe Marcelis, à Bruxelles, ce jour, antérieurement aux présentes.

- **Propriétaire** : désigne le titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur un lot du Lotissement, et non placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée.

- **Copropriétaire** : désigne le titulaire d'un droit de propriété ou d'un droit autre droit réel portant sur un appartement, studio, ou tout autre entité privative faisant partie d'un immeuble érigé sur un lot du Lotissement, placé sous le régime de la copropriété forcée organisée.

- **Entité privative** : désigne toute entité : commerce, appartement, studio, emplacement de parking bureau à laquelle est rattachée une certaine quotité de parties communes d'un immeuble érigé sur un lot du Lotissement, placé sous le régime de la copropriété forcée organisée.

- **Entité (privative) destinée à l'habitation** : désigne toute entité privative exclusivement destinée à l'habitation située dans un immeuble érigé sur un lot du Lotissement, et qu'il ait été placé ou non sous le régime de la copropriété forcée organisée.

- **Appartement** : désigne aussi bien un appartement, qu'un studio ou un appartement-duplex, situé dans un immeuble érigé sur un des lots du Lotissement et placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée.

EXPOSE.

1. **PRE DE LA PERCHE** est propriétaire du bien immeuble suivant :

COMMUNE D'UCCLE sixième division.

Une propriété constituée d'un ancien ensemble industriel, avec bâtiment industriel rénové ou à rénover, sis rue Egide Van Ophem, 40, cadastrée selon titre renvoyant à un extrait de la matrice cadastrale du quatre décembre deux mille trois, section G, numéro 176/p/2 (étant la réunion des anciennes parcelles cadastrales 176/f/2, 176/e/2, 167/02/x/3, 176/02/p/2, 167/2/b/4 et 176/f) pour deux hectares vingt-huit ares septante-cinq centiares et 176/r/2 pour quatre ares quatre centiares, actuellement cadastrée suivant extrait récent de la matrice cadastrale daté du vingt-six août deux mille huit section G :

- numéro 176/r/2 (chemin) pour quatre ares quatre centiares ;
- numéro 176/s/2 (ruines) pour deux hectares vingt et un ares deux centiares, et ;

PLAN - MESURAGE.

Tel que le terrain constituant l'assiette du Lotissement :

- est composé :

- a) des parcelles de terrain cadastrées numéros 176/r/2 et 176/s/2 ;
- b) d'une parcelle de terrain d'une superficie de deux ares septante-trois centiares (non cadastrée) à acquérir de la Commune d'Uccle, destinée à être incorporée au lot B3 dont question ci-après ;

- est repris et figure sous liseré pointillé rouge au plan de mesurage établi par Monsieur Luc Henneau, représentant le bureaux de géomètres experts-immobiliers HVS, ayant son siège social à B-1332 Genval, rue de Rixensart, 14, en date du huit décembre deux mille quatre, dont un exemplaire demeurera ci-annexé (Annexe 1).

2. Origine de propriété.

PRE DE LA PERCHE est propriétaire des parcelles de terrain prédécrites cadastrées numéros 176/r/2 et 176/s/2 pour les avoir acquises sous plus grande contenance et ensemble avec d'autres parcelles de terrain de la société anonyme U-2000, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Luc Indekeu, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-neuf décembre deux mille trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept janvier deux mille quatre, formalité 49-T-27/01/2004-848.

La société anonyme U-2000, préqualifiée, en était elle-même propriétaire sous plus grande contenance, à savoir :

1) partie pour l'avoir acquise de la société anonyme SUN CHEMICAL S.A., aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Herwing Van de Velde, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Paul Berlengé, à Zottegem, le vingt-trois avril mil neuf cent nonante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-six avril suivant, volume 11.802 numéro 12.

Ladite société anonyme SUN CHEMICAL S.A., en était elle-même propriétaire, pour l'avoir acquise, à savoir :

- partie pour lui avoir été adjugée aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive par suite de surenchère dressé par le notaire Pierre Marchant, ayant résidé à Uccle, le dix-sept décembre mil neuf cent quatre-vingt, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize février mil neuf cent quatre vingt un, dressé à la requête des personnes suivantes, qui en étaient propriétaires depuis plus de trente ans à compter de ce jour, à savoir : 1) Mademoiselle SELIS Léa Barbara Marie, sans profession, à Watermael-Boitsfort ; 2) Monsieur SELIS Guy Marc Joseph, étudiant, à Oostakker ; 3) Madameoiselle SELIS Régine Cécile Marie, étudiante, à Oostakker ; 4) Monsieur SELIS Joseph Maria, accoutant, à Houthalen-Helchteren ; 5) Madame SELIS Marie Thérèse Annette Cécile, comptable, épouse de Monsieur GILLE Michel René, à Rhode-Saint-Genèse, 6) Madame SELIS Jeanne Marie Thérèse Françoise, sans profession, épouse de Monsieur VIGNERON Nestor Simon, à Grimbergen, 7) Monsieur SELIS Willy Emiel Cesar Marie Joseph, directeur de société, à Overijse et 8) Madame CLEMENT Geneviève Renée Germaine Maria, sans profession, veuve de Monsieur SELIS Robert Melanie Marie Joseph.
- partie pour l'avoir acquise alors qu'elle était encore

dénommée ENCRES DRESSE S.A., aux termes d'un acte reçu par le notaire Eugène Behets-Wydemans, ayant résidé à Watermael-Boitsfort, subsituant le notaire Albert Duchâteau, ayant résidé à Court-Saint-Etienne, le vingt et un août mil neuf cent soixante et un, transcrit.

- partie pour l'avoir acquise alors qu'elle était encore dénommée ENCRES DRESSE S.A., aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Remy, ayant résidé à Uccle, le vingt-huit février mil neuf cent septante-cinq, transcrit.
- partie pour l'avoir acquise alors qu'elle était encore dénommée ANCIENS ETABLISSEMENTS HUBERT DRESSE, aux termes d'un acte reçu par le notaire Charles Monnoyer, ayant résidé à Bruxelles, le trente juillet mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit.
- partie pour lui avoir été adjugée alors qu'elle était encore dénommée ENCRES DRESSE S.A., aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire Georges Moulin, ayant résidé à Ixelles, le dix-sept décembre mil neuf cent soixante-huit, suivi d'un acte de ratification par ladite société, reçu par le même notaire Georges Moulin, le six mai mil neuf cent soixante-neuf, le tout transcrit.
- partie pour l'avoir acquise alors qu'elle était encore dénommée ENCRES DRESSE S.A., aux termes d'un acte reçu par le notaire Eugène Behets-Wydemans, prénommé, le six novembre mil neuf cent soixante et un, transcrit.
- partie pour l'avoir acquise alors qu'elle était encore dénommée ENCRES DRESSE S.A., aux termes d'un acte reçu par le notaire Etienne de Fays, ayant résidé à Schaerbeek, le treize novembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit.
- partie pour l'avoir acquise alors qu'elle était encore dénommée ENCRES DRESSE S.A., aux termes d'un acte reçu par le notaire Eugène Behets-Wydemans, prénommé, le treize octobre mil neuf cent soixante et un, transcrit.
- partie pour l'avoir acquise alors qu'elle était encore dénommée ENCRES DRESSE S.A., aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre-Paul Stoop, ayant résidé à Saint-Gilles, le dix-neuf décembre mil neuf cent soixante-huit, transcrit.
- partie pour l'avoir acquise alors qu'elle était encore dénommée ENCRES DRESSE S.A., aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre Blanchaert, ayant résidé à Drogenbos, le treize avril mil neuf cent septante-trois, transcrit.

La société anonyme dénommée successivement FABRIQUE DES PRODUITS NECESSAIRES A L'IMPRIMERIE ET AUX ARTS GRAPHIQUES, ensuite ANCIENS ETABLISSEMENTS HUBERT DRESSE et enfin ENCRES DRESSE S.A., a été absorbée par voie de fusion par la société anonyme DRESSECOLOR, ayant ensuite adopté la dénomination sociale SUN CHEMICAL S.A., aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Eric Wagemans, à Saint-Gilles, le vingt-quatre mai mil neuf cent

quatre-vingt-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq juin mil neuf cent quatre-vingt-cinq, volume 9291 numéro 1.

2) partie pour l'avoir acquise de Monsieur SLEEWAEGEN Joannes Jacobus, pensionné, à Drogenbos, aux termes d'un acte reçu par le notaire Herwig Van de Velde, prénommé, le quatorze octobre mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf octobre suivant, volume 11.464 numéro 16.

Monsieur SLEEWAEGEN Joannes, en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour, pour se l'être vu attribuer aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire Pierre Blanchaert, prénommé, le quatre juin mil neuf cent septante, transcrit.

3) partie pour l'avoir acquise de la société de personnes à responsabilité limitée en liquidation LE MATERIEL ELECTRIQUE B.B., à Saint-Gilles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Herwig Van de Velde, prénommé, le neuf septembre mil neuf cent nonante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit octobre suivant, volume 11.167 numéro 7.

La société LE MATERIEL ELECTRIQUE B.B., précitée, alors dénommée BLAIMONT & BAYOT, LES TRANSFORMATEURS ELECTRIQUES B.B., et existant sous la forme d'une société en nom collectif, en était propriétaire pour lui avoir été apporté sous plus grande contenance, aux termes d'un procès-verbal de l'assemblée générale des actionnaires dressé par le notaire Emile Marchant, ayant résidé à Uccle, le vingt-huit août mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit.

3. CONDITIONS SPECIALES.

3.1. Conditions spéciales contenues dans les titres de propriété de PRE DE LA PERCHE :

Le titre de propriété de PRE DE LA PERCHE, étant l'acte du notaire Jean-Luc Indekeu, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-neuf décembre deux mille trois, transcrit comme dit est, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

« Conditions spéciales du bien sous A [partie du bien reprise sous 1 dans l'origine de propriété] :

L'acte reçu par le Notaire Eugène Behets-Wydemans en date du six novembre mil neuf cent soixante et un contient les stipulations suivantes, ici textuellement reproduites :

« Il est stipulé, à titre de servitude gratuite et à perpétuité, au profit des biens restant appartenir à la société venderesse, et à charge du bien présentement vendu, que les prises de jour existant dans le mur de la remise (désignées par les points A-B sur le plan) et appartenant à la société venderesse, sont à maintenir dans leur situation actuelle et intégrale. »

« Conditions spéciales du bien sous B [partie du bien reprise sous 2 dans l'origine de propriété] :

Au sujet des mitoyennetés, il est fait observer que l'acte précité, reçu par le Notaire Blanchaert en date du quatre juin mil neuf cent septante, contient les stipulations suivantes, ici textuellement reproduites :

« Voor wat betreft de gemeenheid van de muren tussen het huis en de werkplaats te Ukkel, Egide Van Ophemstraat (C1 en 2) werd er wederkerig bedongen dat :

- a) de puntgevel A.B.C. op het hieraangebracht plan aangeduid, gemeen is over zijn volle lengte en hoogte;*

b) *de scheidingsmuur C.D. insgelijks gemeen is.*”

« Conditions spéciales du bien sous C [partie du bien reprise sous 3 dans l'origine de propriété] :

A cet égard il est ici fait observer que dans l'acte du dix-sept mars mil neuf cent quatre-vingt-six, reçu par les notaires Collon-Windelinckx, à Etterbeek et Pierre Marchant, à Uccle, relatif à une vente par la société « LE MATERIEL ELECTRIQUE B.B. », d'un bâtiment semi-industriel sis rue Egide Van Ophem, 46, à Uccle, cadastré d'après titre section G, numéro 177 M, il est textuellement stipulé ce qui suit :

« Il est signalé pour autant que de besoin, que l'acte du Notaire Taumans du treize juin mil neuf cent trente, dont question dans l'origine de propriété, contient les mentions suivantes :

Il est ici fait observer :

1) *que la société acquéreuse devra céder à la commune d'Uccle la partie nécessaire à la mise à largeur de la rue Egide Van Ophem et se conformer aux instructions qui lui seront données par l'administration communale d'Uccle pour ce qui concerne l'alignement des constructions vers rue, leur niveau et pour toutes autres causes, le tout sans intervention ni recours contre les vendeurs.*

2) *Que la société acquéreuse paiera à qui de droit toute mitoyenneté. Elle devra se clôturer au fond vers la propriété restant appartenir aux vendeurs, par un mur à établir sur sol mitoyen et elle ne pourra réclamer le prix de la mitoyenneté de ce mur qu'aux futurs acquéreurs du terrain restant appartenir aux vendeurs.*

Et que l'acte du même notaire du huit janvier mil neuf cent trente-sept, dont également question à l'origine de propriété ci-avant, contient les mentions suivantes :

1° La société acquéreuse devra clôturer le terrain vendu par des murs ou haies vives à établir sur les limites mitoyennes ;

2° la société acquéreuse ne pourra réclamer aux vendeurs le paiement d'aucune mitoyenneté. Elle n'aura de recours à exercer que contre les futurs acquéreurs des terrains contigus. Par contre, la société acquéreuse paiera à qui de droit toute mitoyenneté s'il y a lieu. »

La partie acquéreur sera subrogée aux droits et obligations de la partie venderesse résultant des stipulations ci-dessus reproduites, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu. »

3.2. Servitudes et conditions spéciales résultant de l'acte de division du Lotissement.

Le Lotissement appartenant jusqu'à ce jour, à la seule société anonyme PRE DE LA PERCHE, fait en outre l'objet des servitudes et conditions spéciales découlant tant des prescriptions urbanistiques (i) imposées par les autorités publiques dans le cadre de la délivrance du permis de lotir, (ii) conventionnelles imposées par ladite société en sa qualité de propriétaire du Lotissement et (iii) créées par ladite société en sa qualité de propriétaire, à l'occasion de la signature de l'acte de division du Lotissement, reçu ce jour antérieurement aux présentes par le notaire soussigné.

Ledit acte contient également une série de facultés que la société anonyme PRE DE LA PERCHE a entendu se réserver pour elle-même, ainsi que pour les personnes physiques et ou morales qui lui seraient substituées.

A ce propos, sont ici littéralement reproduits les termes suivants dudit acte, à savoir :

« I.6. CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT »

Le cahier des charges du Lotissement précité comporte tant les prescriptions imposées par les autorités publiques que les prescriptions conventionnelles imposées par la comparante et les conditions générales, ci-après décrites, à savoir :

1 ° Prescriptions imposées par les autorités publiques.

Le permis de lotir et les permis d'urbanisme ont été délivrés (ou seront délivrés) à la condition d'appliquer aux constructions les prescriptions reprises dans le permis de lotir, le plan de mesurage, le plan de lotissement et leurs annexes et notamment sur base des considérations reproduites littéralement ci-dessus.

Elles s'imposent au titulaire du permis de lotir, mais également aux personnes physiques ou morales qui lui seront substituées, et aux acquéreurs successifs des lots, et plus généralement à tout Propriétaire ou Copropriétaire d'un lot dans le Lotissement, et ce, par effet de la loi, qui devront tous les respecter, pour autant qu'elles ne soient pas modifiées dans le futur par les autorités publiques compétentes.

En effet ces prescriptions ne sont pas considérées comme conventionnelles et ne sont que de nature administrative.

Elles peuvent dès lors être modifiées par les autorités compétentes, sans intervention du titulaire du permis de lotir ou de ses ayants droit à quelque titre que ce soit, et sans recours contre ceux-ci ou celui-là, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en matière d'aménagement du territoire.

Conformément aux dites dispositions, ces modifications devraient faire l'objet d'un acte de division modificatif.

Par le fait de son acquisition, l'acquéreur d'un lot, qu'il soit Propriétaire ou Copropriétaire, donne mandat au titulaire du permis de lotir ou aux personnes physiques ou morales qui lui seront substituées, de le représenter à la signature de l'acte de division modificatif éventuel.

Elles ne sont reprises qu'à titre d'information au présent Acte.

2 ° Prescriptions imposées par la comparante.

Ces prescriptions sont stipulées à titre contractuel par PRE DE LA PERCHE et/ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées.

Elles constituent le statut réel du Lotissement et sont stipulées à titre de servitudes à charge des lots qui le composent, aussi bien qu'à leur profit.

Pour le cas où il devrait être jugé que certaines de ces stipulations n'auraient pas ce caractère, elles s'imposeraient cependant comme obligations personnelles.

Elles feront partie intégrante des conditions de vente de chacun des lots, en pleine propriété ou en copropriété forcée organisée, et s'imposeront à l'égale des prescriptions émanant des autorités publiques, par le seul fait de la signature de l'acte par lequel un Propriétaire ou un Copropriétaire acquiert un droit de propriété ou un autre droit réel sur tout ou partie d'un lot formant le Lotissement, qu'il s'agisse du premier Propriétaire ou Copropriétaire ou de

tous leurs ayants cause ou ayants droits successifs à tout titre, les obligations en découlant étant réputées indivisibles.

Elles seront respectées par les Propriétaires ou Copropriétaires sans cependant que ceux-ci ou l'un d'eux puissent exiger l'intervention de PRE DE LA PERCHE ou des personnes physiques ou morales qui lui seront substituées, à l'encontre d'un Propriétaire ou Copropriétaire qui ne respecterait pas l'une ou l'autre de ces prescriptions, charges et conditions.

Les Propriétaires ou Copropriétaires de lots seront aussi sans recours contre PRE DE LA PERCHE ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées, à raison des dispenses ou des agréments que celui-ci serait amené à accorder, en ces cas particuliers, concernant lesdites charges et conditions.

En aucun cas, ils ne pourront lui reprocher son inaction ou sa tolérance.

Le but de ces stipulations est de sauvegarder le caractère mixte ou fortement mixte du site et son harmonieux développement, comme aussi de réglementer certaines relations de voisinage et de déterminer le statut de la voirie.

Elles traitent notamment des garanties, servitudes, clôtures, zones de recul, autorisations de bâtir, problèmes d'hygiène et d'évacuation des eaux, voiries, pavage et entretien, affectation des bâtiments, aspect architectural, chantiers, tranquillité publique, et des pénalités sanctionnant les manquements à ces prescriptions, lesquelles sont stipulées au bénéfice exclusif du lotisseur ou des personnes physiques ou morales qui lui seront substituées.

A raison du but qu'elles sont destinées à servir, ces stipulations ont toutes un caractère absolument gratuit.

Préalablement à la conclusion de toute première vente ou aliénation de droits réels sur tout ou partie d'un lot dans ce Lotissement, il sera remis au futur Propriétaire ou Copropriétaire, copie intégrale (à l'exception des plans) du présent acte de division.

Tout acte translatif ou déclaratif de droit réel portant sur un lot du Lotissement, que ce soit en pleine propriété, en copropriété et indivision forcée organisée, ou encore sous forme d'un démembrement de droit réel devra contenir :

* la mention expresse que le Propriétaire ou Copropriétaire a une parfaite connaissance de l'ensemble des stipulations et prescriptions contenues dans le présent acte et ses annexes, que copie lui en a été remise et qu'il s'oblige expressément, tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause à tout titre, à en observer strictement toutes les clauses, étant subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent ;

** l'obligation acceptée par le Propriétaire ou le Copropriétaire d'imposer à son tour, lors de toute mutation subséquente, et dans les actes appelés à les constater, le respect desdites stipulations et prescriptions ;

*** la reproduction desdites stipulations et prescriptions, soit littéralement, soit par référence à un acte antérieurement transcrit contenant leur reproduction intégrale.

PRE DE LA PERCHE ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées, se réserve le droit de compléter, modifier ou accorder des dérogations particulières aux prescriptions conventionnelles ci-après stipulées.

En outre, lui ou les personnes physiques ou morales qui lui seront

substituées, se réservent le droit de vendre à des tiers et à des conditions différentes de celles prévues auxdites prescriptions, notamment en ce qui concerne les obligations à exécuter en accord avec les voisins.

En conséquence, les Propriétaires ou Copropriétaires de lots ne pourront exercer aucun recours de ce chef contre PRE DE LA PERCHE ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées.

Les Propriétaires ou Copropriétaires de lots ne pourront directement à leurs frais poursuivre les contrevenants auxdites charges et conditions complémentaires que lorsque PRE DE LA PERCHE, ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées, ne sera(ont) plus Propriétaire(s) ou Copropriétaire(s) d'aucun lot dans le Lotissement.

En tout état de cause, lesdites prescriptions ne s'appliqueront que pour autant qu'elles soient conformes aux prescriptions des autorités publiques telles qu'elles figurent dans le permis de lotir ou telles qu'elles peuvent figurer dans une modification ultérieure de celui-ci, ces dernières prescriptions devant prévaloir.

1. Conditions relatives aux terrains.

- Destination des terrains :

Les lots ne pourront être utilisés qu'à l'usage prévu par le permis de lotir délivré pour le Lotissement, et aux prescriptions urbanistiques annexées à la demande dudit permis de lotir.

- Servitudes :

Les gaines, canalisations, câbles, compteurs (d'eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, télécommunication, etc,...) qui pourraient être établis dans le sol du Lotissement devront subsister sans recours contre le promoteur ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées, et sont réservés au profit de qui de droit.

L'attention des intéressés est attirée sur le fait que des servitudes de passage sont créées par les prescriptions urbanistiques annexées à la demande du permis de lotir, à savoir :

- une servitude de passage ne concernant que les piétons, les cyclistes et les véhicules motorisés à deux roues grevant les lots M1, M2, M3, M4, M5 et M6, au profit des lots M2, M3, M4, M5 et M6 ;
- une servitude de passage public sur sol privé grevant le lot B2 ;
- une servitude de passage grevant le lot B5, au profit du bâtiment voisin.

Telles que ces servitudes de passage sont indiquées sur le plan de lotissement annexé à la demande de permis de lotir.

- Regroupement de lots :

Les lots M1, M2, M3, M4, M5 et M6, peuvent être regroupés deux par deux.

2. Conditions générales.

2.1. Superficie des lots – bornage.

En ce qui concerne la superficie des différents lots faisant partie du lotissement dont question au présent acte, il sera fait référence à celle indiquée au plan de mesurage des différents lots annexé au présent acte.

Les différents lots faisant partie du lotissement dont question au présent acte, devront faire l'objet d'un bornage avant toute première vente.

2.2. Statuts de la copropriété concernant les immeubles à ériger sur les lots B1 à B5.

Les Copropriétaires des différents lots privatifs dans les constructions qui seront érigées sur les lots B1 à B5 inclus, seront subrogés dans tous les droits et obligations stipulés dans l'acte contenant adoption des statuts de la copropriété de l'immeuble qui sera érigé sur le lot concerné, ainsi que dans tous les droits et obligations résultant des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires.

Les Copropriétaires s'obligeront à s'y soumettre, et ce, tant pour eux-mêmes que pour leurs héritiers et successeurs à tous titres.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet lesdits lots privatifs, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance dudit acte contenant adoption des statuts de la copropriété, ainsi que de toutes les modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, qu'ils s'engagent à les respecter et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et actions qui en découlent.

3. Plan général du lotissement.

Les différents Propriétaires des lots M1 à M6 inclus devront respecter les alignements, les zones non aedificandi et les implantations imposées par le plan général du Lotissement et ses annexes, pour autant qu'ils n'aient pas été modifiés par les autorités compétentes.

4. Aménagement du Lotissement.

PRE DE LA PERCHE ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées s'engage à aménager à ses frais exclusifs ladite zone en parc arboré présentant un caractère esthétique en harmonie avec l'ensemble des constructions à réaliser au sein du Lotissement et s'y intégrant parfaitement, le tout conformément aux prescriptions du permis de lotir, ainsi qu'aux plans qui demeureront annexés au présent acte.

Eu égard à cette obligation d'aménagement, la comparante conservera l'entière maîtrise de l'aménagement du parc arboré jusqu'à l'achèvement complet de celui-ci.

La remise aux Propriétaires et Copropriétaires du lotissement des voiries, équipements collectifs et autres zones à aménager en zone de parc arboré se fera indépendamment de tout recollement ou de toute réception des parties communes intégrées dans les bâtiments érigés sur les lots composants le Lotissement. Cette remise pourra être faite au fur et à mesure de l'état d'avancement des bâtiments à ériger sur le Lotissement, le choix du moment étant laissé à la seule appréciation de la comparante ou des personnes physiques ou morales qui lui seront substituées. Il est ici expressément précisé que la remise des voiries, équipements collectifs et zones à aménager en zone de parc arboré n'a à faire l'objet d'aucune agrégation de la part des personnes mentionnées ci-dessus (Propriétaires et Copropriétaires).

PRE DE LA PERCHE se réserve pour elle-même ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées le droit absolu de pouvoir affecter certaines parties de la zone de parc arboré à l'usage privatif et exclusif de certains Propriétaires ou Copropriétaires et/ou occupants d'appartements ou autres entités privatives à usage d'habitation implantées dans un des bâtiments à ériger sur un des lots B1 à B5, et ce, jusqu'au moment de l'achèvement complet des aménagements du Lotissement.

Cet aménagement une fois réalisé, rien de ce qui le concerne et plus particulièrement rien de ce qui concerne la répartition entre les zones à usage

privatifs de certains et à usage commun à tous, ni rien de ce qui concerne le style et l'harmonie des voiries, équipements collectifs et autres zones de parc arboré du Lotissement ne pourra être modifié que par décision de l'ensemble des propriétaires de tout ou partie du Lotissement, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture même de ces éléments, avec l'accord de l'architecte auteur des plans, ou à son défaut, d'un architecte ou d'un Collège de trois architectes désigné par lesdits propriétaires.

La répartition entre les zones à usage privatifs de certains et à usage commun à tous ne pourra être modifiée que par décision prise à l'unanimité des voix de tous les propriétaires du Lotissement.

Les travaux de modifications à cet aménagement ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse des dits propriétaires prise à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées et sous la surveillance de l'architecte désigné par eux.

I.7. MODIFICATIONS DU LOTISSEMENT.

PRE DE LA PERCHE se réserve pour elle-même ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées le droit absolu de modifier le Lotissement, ou en tous les cas les parties de celui-ci non vendues à des tiers, sans avoir à demander l'accord des futurs Propriétaires ou Copropriétaires dans le respect des prescriptions urbanistiques applicables et moyennant l'obtention préalable des différents permis et autorisations nécessaires généralement quelconques.

Il est expressément précisé à cet égard que bien entendu ces modifications au Lotissement :

- a- ne pourront porter atteinte aux droits acquis des Propriétaires et/ou Copropriétaires de tout ou partie des autres parties du Lotissement ;
- b- ne pourront être mises en œuvre qu'une fois obtenus en forme définitive, exécutoire et non susceptible de recours, tous les permis et autorisations nécessaires généralement quelconques ;

A cet égard, PRE DE LA PERCHE, en sa qualité de propriétaire du terrain manifeste dès à présent son intention de modifier le Lotissement sur les points suivants :

- modification de la destination des immeubles à ériger sur les Lots B4 et B5 afin de pouvoir :

* obtenir une destination principalement résidentielle pour le ou les immeubles à ériger sur le lot B4 ;

** obtenir (i) une destination principalement résidentielle pour le ou les immeubles à ériger sur le lot B5 et/ou (ii) une modification de l'implantation du ou des immeubles à ériger sur le lot B5 ;

- sortir le lot B5 du lotissement pour le cas échéant le rattacher à un autre lotissement ;

- modifier la configuration de la voirie nouvelle à créer en intérieur de Lotissement en fonction des autres modifications obtenues dont question ci-dessus. Il est entendu que ces modifications respectent les conditions précisées sub a. et b.

En conséquence, les Propriétaires ou Copropriétaires de lots (qu'il s'agisse du premier acquéreur ou des acquéreurs successifs) :

- par le seul fait de la signature de l'acte par lequel ils vont acquérir

un lot ou une partie de lot dans le Lotissement, ils seront présumés de manière irréfutable avoir marqué accord sur les modifications demandées à propos du Lotissement ;

- par conséquent, ils s'engagent
 - à n'introduire aucune réclamation auprès du Collège échevinal à l'encontre de la modification du permis de lotir demandée ;
 - à n'introduire aucun recours quelconque, judiciaire ou administratif à l'encontre de la décision qui autorise la modification du permis de lotir
 - à titre de condition particulière de la vente d'un lot ou d'une partie de lot dans le Lotissement, ils donneront un mandat irrévocable à PRE DE LA PERCHE ou aux personnes physiques ou morales qui lui seront substituées, à l'effet de signer tous les documents, demandes et autorisations nécessaires en vue d'obtenir la modification du Lotissement et du permis de lotir, et à l'effet de les représenter à tout acte portant modification du présent Acte de division.
 - Ils s'engagent, en outre, à contresigner toute demande de modification du permis de lotir ou autorisent dès à présent les personnes suivantes à signer en leur lieu et place :
 - o Catherine Vincent
 - o Nathalie Donckier de Donceel
 - o Isabelle Vyfeyken
 - o Liesbeth Gestels
 - o Karin Genie.

Les propriétaires seront toutefois dûment averti et recevrons copie de cette demande.

Le présent article I.7. du présent Acte de division sera reproduit dans tous les actes portant aliénation ou cession de droits réels immobiliers portant sur tout ou partie d'un lot du Lotissement, ainsi que dans tout acte portant adoption des statuts de la copropriété d'un lot du Lotissement.

I.8. Raccordement du Lotissement au gaz et/ou à l'électricité.

La comparante a négocié avec la société SIBELGA un contrat d'emphytéose concernant le raccordement du Lotissement, au gaz ou à l'électricité.

A cet égard, une cabine haute-tension et des équipements relatifs au raccordement du Lotissement, seront installés dans l'un ou l'autre des Immeubles ou dans le tréfonds de l'un ou l'autre Lot et rester appartenir à l'administration ou aux régies compétentes.

La comparante se réserve donc pour elle-même ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées le droit, pour autant qu'elle soit encore propriétaire d'un droit quelconque sur les biens objets des présentes :

- a) le droit de signer l'acte authentique de convention d'emphytéose avec SIBELGA, et/ou toutes autres conventions (bail emphytéotique, superficie ou autre) avec les autorités compétentes sur ce point, en qualité de mandataire des propriétaires du Lotissement ;
- b) le droit de reconnaître aux locaux, cabines et équipements concernés, le caractère de propriété privée de l'autorité contractante, sans attribution d'aucune quotité indivise quelconque,

et sans que son propriétaire ait à subir une charge quelconque, lui donnant au contraire droit d'accès auxdits locaux, cabines et équipements, aux clauses et conditions jugées indispensables par l'autorité compétente.

- c) Pour autant que de besoin, réserve de droit d'accession est faite sur ce point dans le chef de la comparante ou des personnes physiques ou morales qui lui seront substituées, quel que soit l'endroit où ces locaux, cabines et équipements pourraient être installés.

TITRE II. CONSTITUTION DE SERVITUDES.

La division du Lotissement étant réalisée aux termes du titre I du présent acte, la comparante Nous a exposé ce qui suit :

1. Elle se propose de vendre, les terrains constituant le Lotissement, le cas échéant après avoir placé les parcelles de terrain (Lots B1 à B5), ensemble avec les constructions à y ériger sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée au sens des articles 577-3 à 577-11 du code civil.

2. En vue de réaliser l'aménagement du Lotissement conformément aux prescriptions du permis de lotir, la société comparante entend dès à présent se réserver la faculté tant pour elle-même que pour ses ayants droit et ayants cause à tous titres, de grever tout ou partie du Lotissement de diverses servitudes, à savoir :

- une servitude de captation d'électricité pour le placement d'une cabine haute tension dans l'immeuble à ériger sur le Lot B1 du Lotissement et qui desservira non seulement l'ensemble des immeubles à ériger sur les différents Lots composant le Lotissement, mais également des immeubles voisins ;

- servitudes de vues réciproques entre les bâtiments érigés sur l'ensemble du Lotissement ;

- diverses servitudes réciproques entre les différents immeubles arboré, d'emprises en sous-sol pour le placement et le maintien de canalisations, conduites et câblages divers, murs de soutien, ancrages des différents immeubles à ériger.

CONSTITUTION DE SERVITUDES.

Ceci exposé, la comparante Nous requiert d'acter en la forme authentique, qu'elle entend grever les différents lots composant le Lotissement des servitudes ci-après, étant entendu que ces servitudes ne sortiront leurs effets, qu'au jour ou tout ou partie des lots concernés par celles-ci auront été aliénés au profit de tiers, et pour autant que l'aménagement réel des lieux le justifie.

A compter de leur entrée en vigueur ces servitudes seront perpétuelles et gratuites.

A.) Constitution de servitudes de passage.

Les différentes servitudes de passage qui naîtront en exécution du permis de lotir s'exerceront aux conditions suivantes :

1. Il est bien entendu que le droit des personnes d'utiliser ces passages et ces zones est strictement limité aux nécessités de service et pour la durée de celles-ci.

Il sera interdit de stationner un véhicule ou de laisser son moteur tourné au ralenti dans l'une ou l'autre des parties constitutives de l'assiette de cette servitude.

2. Il est également bien entendu que les personnes susceptibles de faire

usage de ces servitudes renoncent à tous recours contre le ou les Propriétaires ou Copropriétaires du fonds servant du chef de l'usage de ce passage et de ces zones et qu'elles se conformeront à toutes les indications de police que ces propriétaires jugeront utiles de placer.

3. Pour les besoins des différents immeubles à ériger, PRE DE LA PERCHE, réalisera à ses frais la construction du passage et des zones conformément aux dispositions reprises au permis de lotir et au permis d'urbanisme autorisant la construction des voiries et autres équipements collectifs et conformément aux dispositions du cahier des charges de la construction.

B.) Servitudes de vue et de jour.

Réglementation des servitudes de vues et de jours qui naîtront au fur et à mesure de la construction des immeubles dont question ci-avant.

Il résulte des plans de construction des bâtiments à ériger sur les lots composant le Lotissement, conformément aux permis dont question ci-avant, que vont naître au fur et à mesure de la construction de ces immeubles des servitudes réciproques de vues et de jours, entre les différents immeubles à ériger dans le Lotissement.

PRE DE LA PERCHE déclare pour autant que de besoins, vouloir créer et maintenir des vues et des jours dans les différents immeubles, lesquels sont donc à cet égard à la fois fonds servant et fonds dominant.

Toutefois, l'exercice de ces servitudes est réglé comme suit, savoir :

1. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie desdites façades arrières, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des locaux privés ne pourra être modifié que par décision prise à l'unanimité des voix des représentants des propriétaires et copropriétaires des différents immeubles qui seront érigés dans le Lotissement, avec l'accord de l'architecte auteur des plans, ou à son défaut, d'un architecte désigné par l'assemblée des copropriétaires ou propriétaires des différentes entités privées destinées au logement.

2. Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie du Lotissement, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'ensemble sa tenue de bon soin et entretien.

C.) Servitudes de passage de canalisations.

Il résulte du plan de division du Lotissement que vont naître au fur et à mesure de la construction des différents immeubles sur les onze lots du Lotissement :

1) des servitudes réciproques de passage d'un lot vers l'autre des différentes conduites, canalisations, gaines, câbles et câblage de toute nature généralement quelconque destinés à :

- tous types d'impétrants, tel qu'entre autre mais sans que la présente énonciation ne soit limitative : les réseaux d'égouttage des eaux de pluie et des eaux usées, les réseaux de câblages de gaz, électricité, eau de ville, téléphone, fibres optiques, les réseaux télématiques et informatiques, au sens le plus large du terme),

- tous types de réseaux de communications, télécommunications, vidéocommunications, réseaux informatiques de type internet, intranet, réseaux d'émission, de transmission, etc, ... utiles ou nécessaires au service d'un ou de plusieurs lots,

2) des servitudes réciproques d'ancrage et d'implantation dans un lot au profit de l'autre lot de tout ce qui est nécessaire ou utile pour assurer la sécurité du Lotissement, et de ses occupants, usagers et visiteurs à tout titre, tels que par exemple les systèmes de contrôle d'accès et de sortie, les bornes incendies, réservoirs d'eau, éclairage, etc...,

La comparante déclare dès lors grever la totalité des lots formant le Lotissement de servitudes perpétuelles et gratuites, réciproques entre chacun des lots, en fonction des besoins des différents fonds :

1) de passage des différentes conduites, canalisations, gaines, câbles et câblage de toute nature généralement quelconque destinés à :

- tous types d'impétrants, tel qu'entre autre mais sans que la présente énonciation ne soit limitative : les réseaux d'égouttage des eaux de pluie et des eaux usées, les réseaux de câblages de gaz, électricité, eau de ville, téléphone, fibres optiques, les réseaux télématiques et informatiques, au sens le plus large du terme),

- tous types de réseaux de communications, télécommunications, vidéocommunications, réseaux informatiques de type internet, intranet, réseaux d'émission, de transmission, etc, ... utiles ou nécessaires au service d'un ou de plusieurs lots,

2) d'ancrage et d'implantation de tout ce qui est nécessaire ou utile pour assurer la sécurité du Lotissement, et de ses occupants, usagers et visiteurs à tout titre, tels que par exemple les systèmes de contrôle d'accès et de sortie, les bornes incendies, réservoirs d'eau, éclairage, etc...,

Ces servitudes naîtront au fur et à mesure de la construction des immeubles sur les lots du Lotissement.

L'assiette de ces servitudes résultera exclusivement de l'aménagement des lieux et, comme telle, n'est pas représentée au plan de division et ne nécessite pas de description particulière.

Lesdites servitudes ne pourront s'exercer que moyennant le respect des conditions ci-après, par les propriétaires et/ou copropriétaires du fonds dominant, à savoir :

a. à charge d'entretenir, réparer et remplacer chaque fois que le besoin s'en fera ressentir, lesdits réseaux, câblages, conduites et canalisations, ainsi que tout ce qui sera ancré ou implanté dans le fonds servant, de telle sorte qu'il ne soit causé aucun préjudice généralement quelconque au fonds servant ;

b. à charge également de supporter les frais qui résulteraient de l'obligation d'entretenir, réparer et remplacer lesdits réseaux, câblages, conduites et canalisations, ainsi que tout ce qui sera ancré ou implanté dans le fonds servant.

c. à charge de couvrir par une police d'assurance adéquate, la totalité des risques inhérents au passage desdits réseaux, câblages, conduites et canalisations, et à tout ce qui sera ancré ou implanté dans le fonds servant, de telle sorte qu'en cas de sinistre le propriétaire dudit fonds servant soit totalement indemnisé.

d. Le tracé des impétrants constituant l'assiette des servitudes de passage des réseaux, câblages, conduites et canalisations, de même que les ancrages et implantations devront être réalisés en manière telle qu'ils causent un minimum de nuisances ou perturbations pour les propriétaires des fonds servants, tenant compte de l'activité développées par eux et/ou les occupants des bâtiments érigés sur lesdits lots.

A cette fin, les plans de ces tracés, ancrages et implantations, devront être soumis préalablement pour approbation au propriétaire du ou des fonds servants, qui ne pourront toutefois refuser leur accord que pour de justes motifs, trouvant leur source, exclusivement dans les nuisances que le tracé, l'ancrage et ou l'implantation projeté pourrait engendrer pour leur activité. Il est entendu que les propriétaires de chaque lot feront le nécessaire pour éviter au maximum le passage, l'ancrage ou l'implantation de tout équipement sur l'autre lot.

Ces servitudes de passage des différents impétrants s'accompagnent d'une servitude d'accès et de passage pour piétons en vue d'assurer l'accès au personnel de maintenance à ces différents impétrants pour les nécessités de leur entretien, réparation et renouvellement.

D.) Servitude de captage d'électricité.

Etant donné qu'une Cabine Haute Tension sera implantée dans le Lot B1 du Lotissement dans le cadre du contrat d'emphytéose conclu avec SIBELGA, afin de desservir - non seulement l'ensemble des immeubles à ériger sur les différents Lots composant le Lotissement, mais également des immeubles voisins, la comparante se réserve la faculté de grever le Lot B1 dans lequel elle serait implantée (fonds servant) :

1.- d'une servitude de passage perpétuelle et gratuite au profit des autres lots, afin de permettre à toute personne ayant un intérêt généralement quelconque, d'accéder à ses risques et périls, et sans recours contre les Propriétaire ou Copropriétaires de l'immeuble à ériger sur le Lot B1 dans lequel ladite cabine sera implantée, à la Cabine Haute Tension avec tous matériel et objets généralement quelconques, nécessaires ou utiles à l'entretien, la réparation et le renouvellement de la cabine et des installations s'y trouvant.

2.- d'une servitude perpétuelle et gratuite de passage des canalisations et conduites d'électricité, partant de la Cabine Haute Tension, et/ou y aboutissant ;

E.) Servitude de « Tour d'échelle ».

La comparante déclare grever chacun des onze lots, réciproquement l'un au profit de l'autre, d'une servitude de passage perpétuelle et gratuite, afin de permettre aux Propriétaires ou représentant des Copropriétaires de chaque lot à implanter dans le Lotissement, d'accéder au lot voisin, afin de pouvoir procéder aux travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement de l'ensemble des éléments de façades et autres éléments constitutifs des dits immeubles, depuis le lot voisin, s'il n'est pas possible d'accéder à ces éléments autrement, les différents lots se trouvant dès lors grevés réciproquement d'une servitude de « tour d'échelle » au sens de l'article 31 du Code rural, pour les seuls besoins de l'entretien, de la réparation et du renouvellement de ces éléments.

Cette servitude s'exercera aux mêmes conditions que celles prévues pour les servitudes de passage dont question ci-dessus.

Les servitudes présentement conférées s'exerceront en tous temps.

Tous les travaux d'aménagement de ces servitudes seront effectués conformément audits plans et aux dispositions du cahier des charges de la construction.

L'ensemble des principes et des règles arrêtées ci-dessus s'imposent à

tous les Propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs de tout ou partie d'un lot et/ou d'un bâtiment érigé ou à ériger sur l'un des lots constituant le Lotissement et, en conséquence, elles sont immuables à défaut d'accord unanime de ceux-ci et opposables aux tiers par la transcription du présent acte au bureau des hypothèques compétent.

La comparante ou les personnes physiques ou morales qui lui seront substituées fera tout le possible, lors de la conception et la construction des futurs immeubles, pour limiter ces servitudes au minimum nécessaire pour une exploitation normale du site.

Les obligations en découlant sont constitutives de charges et en conséquence elles grèvent chacun des lots et/ou des bâtiments érigés ou à ériger sur l'un des lots constituant le Lotissement en quelques mains qu'ils passent et sont opposables à tous, par la transcription à la Conservation des Hypothèques.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété, et tout acte constitutif de droit réel, ayant pour objet tout ou partie de chacun des lots et/ou des bâtiments érigés ou à ériger sur l'un des lots constituant le Lotissement y compris les éléments privatifs des immeubles qui sont ou seront érigés sur lesdites propriétés, contiendront la mention expresse que le nouvel intéressé a pris connaissance du présent acte et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent. En outre chaque propriétaire veillera et fera en sorte d'imposer les obligations qui en découlent à tous ses locataires et/ou occupants futurs de tout ou partie de sa propriété.

Le ou les propriétaires successifs de chaque lot implanté dans le Lotissement seront chacun pour ce qui le concerne purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations de la comparante ou des personnes physiques ou morales qui lui seront substituées envers chacun des propriétaires des autres lots implantés dans ce site et réciproquement.

Chaque propriétaire de lot dans le Lotissement pourra faire examiner en tout temps par ses délégués si le ou les propriétaires des autres lots concernés par ces contraintes ou leurs ayants cause et ayants droit se conforment exactement aux dites obligations.

En cas d'inexécution par ceux-ci ou leurs ayants cause et ayants droit des obligations souscrites dans le présent acte, chaque Propriétaire ou Copropriétaire de lot dans le Lotissement pourra, sans qu'une mise en demeure préalable soit nécessaire, prendre toutes mesures pour y pourvoir d'office. »

Chaque acquéreur d'un lot privatif dans l'immeuble objet du présent Acte, sera, ainsi que ses ayants cause et ayants droits à tout titre, dès la signature de l'acte d'acquisition dudit lot privatif, purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations de la société anonyme PRE DE LA PERCHE découlant de ces servitudes et conditions spéciales, mais uniquement dans la mesure où elles sont encore d'applications et se rapportent au Lotissement.

4. Le terrain constituant le Lotissement est destiné principalement à la construction de logements, de commerces, de locaux à usage d'activités productives et de bureaux.

5. Afin de pouvoir commencer ou faire commencer les travaux de constructions d'une part des deux premiers immeubles de logements respectivement sur les lots B1 et B2 et d'autre part des voiries et autres équipements à réaliser dans le Lotissement, les permis d'urbanisme et

d'environnement suivants ont été obtenu les permis, à savoir :

- en ce qui concerne les immeubles à appartements multiples à ériger sur les lots B1 et B2 :

* un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle, en date du vingt et un novembre deux mille sept, sous les références P.U. 37.645, l'autorisant à ériger sur lesdits lots B1 et B2, deux immeubles à appartements multiples, comprenant respectivement trente-six logements et trente-huit emplacements de parking souterrains pour voitures outre quatre emplacements de parking pour motos, pour l'immeuble à ériger sur le lot B1 et trente et un logements et trente trois emplacements de parking souterrains pour voitures outre quatre emplacements de parking pour motos, pour l'immeuble à ériger sur le lot B2 ;

** un permis d'environnement délivré par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement, en date du trente et un août deux mille sept, sous les références 279673, autorisant notamment la construction et l'exploitation de trente-huit emplacements de parking souterrains pour voitures outre quatre emplacements de parking pour motos, dans l'immeuble à ériger sur le lot B1 ;

*** un permis d'environnement délivré par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement, en date du trente et un août deux mille sept, sous les références 280640, autorisant notamment la construction et l'exploitation de trente-trois emplacements de parking souterrains pour voitures outre quatre emplacements de parking pour motos, dans l'immeuble à ériger sur le lot B2 ;

- en ce qui concerne les voiries et autres équipements à réaliser dans le Lotissement :

* un permis d'urbanisme délivré par la Région de Bruxelles-Capitale en date du vingt-six avril deux mille sept, sous les références 16/PFD/179091, l'autorisant à créer les espaces publics et les infrastructures de communication – en ce compris les équipements qui y sont liés tels que les égouts et l'éclairage public – desservant les onze (11) lots prévus par le permis de lotir.

En exécution de quoi a été dressé par le notaire soussigné, l'acte de division du Lotissement, ce jour, antérieurement aux présentes, acte encore à transcrire.

Au sens de cet acte, existent donc les onze lots suivants :

Conformément au permis de lotir, délivré le vingt-trois mai deux mille six et aux plans y annexés dont question ci-dessus, le Lotissement comporte onze lots numérotés : B1, B2, B3, B4 B5, M1, M2, M3, M4, M5 et M6, dont :

* six lots affectés à des maisons unifamiliales : M1 à M6, situés le long de la partie basse de la rue François Vervloet ;

** trois lots affectés à des immeubles à appartements multiples : B1 à B3, situés en fonds de Lotissement ;

*** deux lots mixtes : B4 et B5, mitoyens à des bâtiments d'entreprises existants, à construire à front de la nouvelle voirie.

Les dits lots sont plus amplement décrits et repris à l'acte de division du Lotissement dont question ci-dessus, ainsi qu'aux plans y annexés.

6. URBANISME.

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire adopté par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mille quatre, ci-après le « COBAT », le notaire Louis-Philippe Marcelis, soussigné a demandé à la Commune d'Uccle, par lettre en date du vingt-six août deux mille huit, de délivrer les renseignements

urbanistique s'appliquant au Lotissement.

Par lettre datée du huit septembre deux mille huit, la Commune d'Uccle a donné les informations suivantes :

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

a) en ce qui concerne la destination :

Le plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, reprend le bien en zone de forte mixité. Il n'est pas repris dans les limites d'un plan communal d'aménagement ni dans un permis de lotir. Copie de ces prescriptions est jointe en annexe.

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

Prescriptions du PRAS, du règlement régional d'urbanisme, des Règlements Généraux de la bâtisse de l'agglomération titre XX et de la Commune précités.

c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

e) Autres renseignements

Le bien n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation. Nul ne peut, sans permis préalable, écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Echevins modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux ; (art98 du COBAT du 9 avril 2004).

Le bien fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme (voir annexe).

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

Par mesure transitoire les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou construits avant le 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (COBAT du 9 avril 2004 – art 333).

(...) »

PRE DE LA PERCHE déclare que le terrain, objet des présentes, n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, à l'exception des permis mentionnés ci-dessus.

Pour le surplus, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur les biens aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe premier du COBAT.

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

7. Projet immobilier.

Le Promoteur, projette de construire pour compte propre notamment sur le lot B2 du Lotissement, dans le respect des permis d'urbanisme et d'environnement mentionnés ci-dessus, un complexe immobilier à destination principalement résidentielle comprenant des appartements, et des

emplacements pour voitures et motos, et ce, en vue de vente ou location. Cet ensemble sera donc constitué d'éléments privatifs construits, à chacun desquels seront rattachés, à titre d'accessoires indissociables, un certain nombre de quotités dans les parties communes des constructions ainsi que dans le terrain d'assiette, selon division juridique qui sera précisément opérée par le présent acte.

8. La société comparante déclare expressément savoir que le lot B2, est grevé ou susceptible d'être grevé des différentes servitudes nécessaires pour le service d'un ou de plusieurs lots composant le Lotissement, et bénéficie ou est susceptible de bénéficier de certaines des dites servitudes, et ce, en vertu de la faculté que la société comparante a entendu se réserver tant pour elle-même que pour ses ayants droit et ayants cause à tous titre en vertu de l'acte de division.

IL EN RESULTE QUE :

- 1.) L'ensemble de ces servitudes ne pourront être exercées que dans le strict respect des conditions d'exercices y afférentes, stipulées dans l'acte de division.
- 2.) Elles s'imposeront ou profiteront dans cette mesure à tout propriétaire, titulaire d'un droit réel portant sur tout ou partie du lot B2.
- 3.) Les dispositions de l'acte de division et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs, de tout ou partie du Lotissement (dont le lot B2, fait partie), et qu'en conséquence, elles sont immuables à défaut d'accord unanime de ceux-ci et opposables aux tiers par la transcription du dit acte au bureau des hypothèques compétent.
- 4.) Toute modification des servitudes devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.
- 5.) Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet tout ou partie du lot B2, et/ou les éléments privatifs de l'immeuble à ériger sur ledit lot B2, y compris les baux et concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a pris connaissance du présent règlement et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

CECI EXPOSE LA COMPARANTE NOUS A REQUIS D'ACTER CE QUI SUIT :

STATUTS DE LA COPROPRIETE DE LA RESIDENCE MUSCARI FAISANT PARTIE DU LOTISSEMENT LES HAUTS PRES D'UCCLE.
--

Conformément à l'article 577-3 deuxième alinéa de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, est établi, ainsi qu'il suit, le statut de copropriété de l'immeuble à ériger sur le terrain formant le LOT B2 du Lotissement dont question ci-dessus, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de cet immeuble.

Ces statuts comportent trois parties :

PARTIE I : ACTE DE BASE.

PARTIE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE.

PARTIE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent à tous les copropriétaires et titulaires des droits réels et personnels actuels ou futurs et seront opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la

situation de la Résidence Muscari.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des présents statuts de la copropriété, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, ainsi que de toutes les décisions des assemblées générales des copropriétaires modifiant lesdits statuts.

Les modifications aux présents statuts de la copropriété de la Résidence Muscari doivent être constatées par acte notarié soumis à la transcription lorsqu'ils concernent les deux premières parties des statuts "acte de base - règlement de copropriété".

Le règlement d'ordre intérieur objet de la troisième partie des présents statuts de la copropriété, relatif à la jouissance de la Résidence Muscari et aux détails de la vie en commun, n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine. Ses modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie du complexe immobilier à leurs cessionnaires. Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales, et elles sont consignées dans le registre reprenant les procès-verbaux de ces assemblées générales.

TITRE UN.

ACTE DE BASE - DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER.

Généralités.

Les dispositions du présent titre touchant au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire du complexe ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, sans distinction, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'assemblée des propriétés privatives constituant le complexe.

Plans.

Le bureau d'architecture A.2R.C, ayant son siège 27, Galerie du Roi, à B-1000 Bruxelles, a établi les plans du complexe immobilier à placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Ces plans prévoyant la construction d'un complexe immobilier comprenant un niveau en sous-sol, un rez-de-chaussée et quatre étages dont le dernier partiellement en retrait, ont été soumis aux services des administrations communales et de l'Urbanisme compétents et ont été approuvés par ces administrations comme indiqué ci-avant.

Le Promoteur s'oblige à respecter les conditions imposées par le permis d'urbanisme dont question ci-avant en tant que celles-ci concernent les immeubles placés sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée aux termes du présent acte, étant par ailleurs expressément fait observer qu'il entend introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme eu égard aux modifications suivantes qu'il entend apporter au bâtiment :

a) La modification des matériaux de façade à savoir en lieu et place d'un parement en briques initialement prévu, les façades seront réalisées comme suit : les façades de rez-de-chaussée seront réalisées avec une pierre naturelle, les étages en enduit et les penthouses seront revêtus de bardage en bois peint.

b) la modification de certaines fenêtres et / ou baies vitrées de certains appartements.

Compte tenu de ce qui précède, le Promoteur déclare et garantit qu'il a fait, fait et fera toutes les démarches nécessaires et utiles afin d'obtenir l'autorisation de réaliser ces travaux, à la pleine et entière décharge des futurs acquéreurs de lots privatifs et en manière telle que ces derniers ne puissent jamais être inquiété ou recherché de ce chef, et que les obligations qu'il contracte par suite de cette déclaration constituent dans son chef une obligation de résultat ;

étant entendu que s'il ne devait pas obtenir cette autorisation il s'engage présentement et irrévocablement à remettre les constructions dans un état conforme au permis d'urbanisme délivré à la date de ce jour.

Pour le surplus et nonobstant ce qui précède, le Promoteur déclare et certifie que les constructions sont et seront conformes au permis d'urbanisme et au permis d'urbanisme modificatif mentionnés ci-dessus et aux normes obligatoires en matière d'urbanisme et de sécurité actuellement applicables à un immeuble de ce genre.

CET EXPOSÉ FAIT, LA COMPARANTE,

déclare vouloir par les présentes, placer l'immeuble à ériger et son terrain d'assiette, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée défini par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre reprise aux articles 577-3 à 577-14 du code civil :

- l'immeuble à ériger dénommé « Résidence Muscari » ;
- son terrain d'assiette étant le LOT B2 du Lotissement prédécrit, tel que ce lot est composé de la parcelle de terrain suivante, à savoir:

COMMUNE D'UCCLE sixième division.

Un terrain à bâtir sis en fonds de Lotissement, se développant autour de la nouvelle voirie à réaliser en intérieur de Lotissement, cadastrée ou l'ayant été section G, anciennement partie du numéro 176/p/2 et actuellement partie du numéro 176/s/2, contenant en superficie suivant mesurage ci-après relaté vingt-huit ares vingt-six centiares.

Ci-après dénommé : le lot B2.

Tel que ce lot est repris et figure sous « B2 » au plan dénommé « plan de mesurage des lots dressé par établi par Monsieur Luc Henneau, représentant le bureaux de géomètres experts-immobiliers HVS, ayant son siège social à B-1332 Genval, rue de Rixensart, 14, en date du huit décembre deux mille quatre, dont un exemplaire demeurera ci-annexé ;

et ainsi diviser ledit immeuble (terrain et constructions) en entités privatives, constituant chacune une propriété distincte avec comme accessoire indissociable, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses entités privatives.

La répartition des quotités dans les parties communes du complexe entre les diverses entités privatives composant la Résidence Muscari, a été établie par PRE DE LA PERCHE, en tenant compte des valeurs intrinsèques respectives de ces entités privatives.

En ce qui concerne la description des différents lots privatifs, niveau par niveau, celle-ci est établie sur base des plans qui resteront ci-annexés, lesquels plans sont des plans conformes aux plans restés annexés aux permis d'urbanisme et d'environnement délivrés pour l'immeuble objet du présent acte, sous réserve qu'ils intègrent diverses modifications mineures n'entraînant pas,

suyant déclarations de la comparante, l'obligation d'obtenir un nouveau permis, sauf en ce qui concerne :

- a) la modification des matériaux de façade à savoir en lieu et place d'un parement en briques initialement prévu, les façades seront réalisées comme suit : les façades de rez-de-chaussée seront réalisées avec une pierre naturelle, les étages en enduit et les penthouses seront revêtus de bardage en bois peint.
- b) la modification de certaines fenêtres et / ou baies vitrées de certains appartements ;

pour lesquels, comme indiqué ci-avant, la comparante souscrit l'obligation de résultat d'obtenir un permis d'urbanisme modificatif.

PLANS.

- un « plan sous-sol numéroté P01 » (plan annexé au permis d'urbanisme) tel que modifié par le plan d'exécution P01 indice A du vingt xis mai deux mille huit ;
- un « plan rez-de-chaussée numéroté P02 » (plan annexé au permis d'urbanisme) tel que modifié par le plan d'exécution P02 indice C du trente octobre deux mille huit ;
- un « plan du premier étage numéroté P03 » (plan annexé au permis d'urbanisme) tel que modifié par le plan d'exécution P03 indice C du trente octobre deux mille huit ;
- un « plan du deuxième étage numéroté P04 » (plan annexé au permis d'urbanisme) tel que modifié par le plan d'exécution P04 indice C du trente octobre deux mille huit ;
- un « plan du troisième étage numéroté P05 » (plan annexé au permis d'urbanisme) tel que modifié par le plan d'exécution P05 indice C du trente octobre deux mille huit ;
- un « plan du quatrième étage numéroté P06 » (plan annexé au permis d'urbanisme) tel que modifié par le plan d'exécution P06 indice C du trente octobre deux mille huit ;
- un « plan des toitures numéroté P07 » (plan annexé au permis d'urbanisme) tel que modifié par le plan d'exécution P07 indice A du trente octobre deux mille huit ;
- un « plan de coupe CC numéroté C03 » ;
- un « plan des élévations numéroté F01 » ;
- un « plan des coupes BB et DD numéroté C02 » ;

Une copie des plans prémentionnés demeurera ci-annexée, après signature « ne varietur » par les comparantes et le notaire instrumentant.

Chapitre I.

ARTICLE UN - NOTION DE « GROUPE ».

La description qui suivra est faite sur base des plans référencés ci-dessus ; ainsi qu'il sera développé dans le Règlement de copropriété qui sera adopté aux termes du présent acte, il a paru opportun de prévoir, outre une communauté générale ainsi que cela résulte des usages et des dispositions légales visées ci-avant, des communautés particulières regroupant, au sein de la communauté générale, certaines entités privatives en vue de la répartition entre celles-ci seulement, de certaines charges qui leur sont réputées propres, à l'exclusion d'autres entités.

Le complexe comprend donc privativement des entités d'habitation (appartements de plein pied), réparties en **trois Groupes** correspondant à trois colonnes distinctes à partir du niveau du sous-sol (trois ascenseurs différents) à l'exception du parking, composé des emplacements de parking qui n'est pas divisé en groupe distinct, et se présente comme suit:

Le « Groupe A » constitué des entités privatives A, situées à droite de la Résidence Muscari lorsqu'on regarde l'immeuble depuis le rond-point de la voirie nouvelle à réaliser, outre les caves rattachées à chacune de ces entités privatives destinées à l'habitation.

Le « Groupe B » constitué des entités privatives B situées au milieu de la Résidence Muscari lorsqu'on regarde l'immeuble depuis le rond-point de la voirie nouvelle à réaliser, outre les caves rattachées à chacune de ces entités privatives destinées à l'habitation.

Le « Groupe C » constitué des entités privatives C situées à gauche de la Résidence Muscari lorsqu'on regarde l'immeuble depuis le rond-point de la voirie nouvelle à réaliser, outre les caves rattachées à chacune de ces entités privatives destinées à l'habitation.

Conformément à ce qui précède, existent deux catégories de parties communes :

a) les parties communes générales, qui concernent l'ensemble du complexe, appartiennent indivisément à tous les propriétaires et sont attachées aux diverses entités privatives à titre d'accessoires indissociables, chacune à concurrence d'une fraction déterminée : il s'agit des dixmillièmes de copropriété et d'indivision forcée visées dans la description des biens ci-après, dont la ventilation entre toutes les entités privatives de l'immeuble entraîne dans la même proportion, la répartition des charges de communauté générale.

b) les parties communes particulières, qui concernent exclusivement un Groupe déterminé, encore que certains éléments puissent se révéler communs à deux ou plusieurs Groupes, étant précisé que ces parties communes particulières ne sont considérées comme telles que dans la mesure où sont concernées leur jouissance et les charges y afférentes, et donc les décisions y relatives, mais qu'elles ne pourront être considérées comme accessoire exclusif du Groupe concerné que si la loi le prévoit.

Les règles d'administration des parties communes sont établies par le Règlement de copropriété.

Il est à noter en outre que le sous-sol, accueillant outre des parties communes générales et/ou propres à chacun des Groupes, les emplacements de parking pour véhicules (voitures et motos) et les caves, n'est pas érigé en Groupe distinct, la gestion le concernant devant en tout état de cause relever de l'assemblée générale sans délégation à certains copropriétaires ; en revanche, les charges relatives au fonctionnement du garage font l'objet d'une répartition spéciale au titre de charges particulières, à raison des trois quarts entre les emplacements de parcage et d'un quart à charge de la communauté dans son ensemble.

Il est à noter également que certains lots se voient attribuer la jouissance privative et exclusive, à charge d'entretien, de certaines terrasses ou parties de parc ou jardin : cette jouissance est à considérer comme une servitude grevant le domaine commun au profit de l'entité privative qui en bénéficie, sans charge et pour la durée de vie de l'immeuble tel que prévu au présent acte.

ARTICLE II - DESCRIPTION SOMMAIRE.

La composition de l'immeuble est sommairement résumée comme suit:

1. Le niveau « Sous-sol ».

- Toutes les fondations, ainsi que le gros œuvre.
- La rampe d'accès et de sortie vers et depuis les emplacements de parking avec sa porte et les aires de circulation et de manoeuvres des véhicules ;
- Le local « poubelles 1 » avec un sas depuis le complexe de parkings ;
- Le local « vélos – poussettes » ;
- Le local « compteurs électricité »
- Le local « compteurs eau » ;
- Le local « compteurs gaz » ;
- Le local « entretien 1 » ;
- Le local « stockage » ;
- Le local « poubelles 2 » avec un sas depuis le complexe de parkings ;
- Les sas donnant accès aux halls d'entrée vers les parties communes, les caves privatives et les emplacements de parking ;
- Les dégagements, avec leurs portes, desservant les parties communes, les caves privatives et les emplacements de parking ;

Parties communes particulières propres à chaque groupe :

- Trois escaliers avec leur sas et leur cage menant aux étages supérieurs, un par groupe ;
- Trois ascenseurs avec leur sas, leur palier d'accès et leur cage (un par groupe) ;

Parties privatives :

Trente-trois (33) emplacements unitaires de parking, ainsi que trente-cinq (35) caves.

2. Le niveau « rez-de-chaussée ».

Parties communes :

- Les escaliers avec leur cage ;
- Les ascenseurs avec leur trémie technique ;
- Les halls et paliers, avec leur porte, desservant les appartements sis au rez-de-chaussée ;
- Diverses grilles de ventilation ;

Parties privatives :

- Sept appartements de plein pied avec une, deux ou trois chambres.

3. Premier étage

Parties communes :

- Les escaliers avec leur cage ;
- Les ascenseurs avec leur trémie technique ;
- Les halls et paliers, avec leur porte, desservant les appartements sis au premier étage ;
- Diverses grilles de ventilation.

Parties privatives :

- Sept appartements de plein pied avec deux ou trois chambres.

4. Deuxième étage

Parties communes :

- Les escaliers avec leur cage ;
- Les ascenseurs avec leur trémie technique ;
- Les halls et paliers, avec leur porte, desservant les appartements sis au deuxième étage ;
- Diverses grilles de ventilation.

Parties privatives :

- Sept appartements de plein pied avec deux ou trois chambres.

5. Troisième étage :

Parties communes :

- Les escaliers avec leur cage ;
- Les ascenseurs avec leur trémie technique ;
- Les halls et paliers, avec leur porte, desservant les appartements sis au troisième étage ;
- Diverses grilles de ventilation.

Parties privatives :

- Sept appartements de plein pied avec deux ou trois chambres.

6. Quatrième étage (penthouse) :

Parties communes :

- Une partie de la toiture formant terrasses ;
- Les escaliers avec leur cage ;
- Les ascenseurs avec leur trémie technique ;
- Les halls et paliers, avec leur porte, desservant les appartements sis au troisième étage ;
- Diverses grilles de ventilation.

Parties privatives :

- Trois appartements de plein pied avec deux chambres.

ARTICLE III - DESCRIPTION DES LOTS PRIVATIFS.

VARIANTE UN

Sous-sol :

- **Trente et un emplacements de parking pour véhicules, numérotés P1, de P3 à P11 et de P13 à P33**, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit délimité par des lignes de peinture ou autres moyens de marquage, destiné à accueillir un véhicule automobile.

b) en copropriété et indivision forcée :

- vingt et un/dixmillièmes (21/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales dont le terrain.

- **Deux emplacements de parking pour personnes à mobilité réduite portant les numéros 2 et 12 ; étant par ailleurs entendu que l'emplacement de parking 12 est jumelé avec la cave 21** comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit délimité par des lignes de peinture ou autres moyens de marquage, destiné à accueillir un véhicule automobile.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trente et un/dixmillièmes (31/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales dont le terrain.

Observations :

Il est ici fait observer que :

* les caves 16, 21 à 30 inclus, 34 et 35 ne sont accessibles que respectivement via les emplacements de parking P4 ; P12 ; P13 ; P16 ; P17 à P23 inclus, P33 et P01 ;

ces entités privatives ne pourront jamais être vendues de manière dissociées, même si elles constituent des entités privatives distinctes ;

* les emplacements de parking numérotés 02 et 12 sont prévus pour des personnes à mobilité réduite ;

- **Quatre emplacements de parking pour motos, numérotés de PM1 à PM4**, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit délimité par des lignes de peinture ou autres moyens de marquage, destiné à accueillir une moto.

b) en copropriété et indivision forcée :

- un/dixmillièmes (1/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales dont le terrain.

- **Trente-deux caves privatives numérotées de C1 à C14 et de C17 à C35**, comportant chacune :

a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre/dixmillièmes (4/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales dont le terrain.

- **Trois caves privatives numérotées C15, C16 et C20**, comportant chacune :

a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : six/dixmillièmes (6/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales dont le terrain.

Rez-de-chaussée

La description des appartements qui va suivre est faite à la lecture des plans tels qu'ils sont présentés (façade arrière correspondant à la partie inférieure du plan) avec l'entrée desservant les emplacements de parking à droite du plan, ainsi que les trois entrées desservant les appartements (Groupes A, B et C) en haut du plan.

Groupe A :

- **L'appartement dénommé A.01, situé à gauche de l'entrée commune du Groupe A, en façade arrière**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un water-closet, un séjour - salle à manger avec cuisine américaine en façades arrière et latérale donnant sur terrasse et jardin, un hall de nuit, une salle de douches, un local chaufferie-buanderie, une chambre 2 en façade arrière, une chambre 3 en façade arrière, une chambre 1 en façade arrière et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent septante-cinq/dixmillièmes (375/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade arrière et la parcelle de jardin, donnant sur la pièce de séjour avec cuisine américaine et sur les trois chambres ;

- **L'appartement dénommé A.02, situé à gauche de l'entrée commune du Groupe A, en façade avant**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour avec dégagement, un water-closet, un séjour - salle à manger avec cuisine américaine en façades latérale et avant donnant sur terrasse et jardin, un hall de nuit, une chambre 1 donnant sur terrasse avant, une salle de bains, une salle de douches, une chambre 2 en façade avant donnant sur terrasse avant, une chambre 3 en façade avant donnant sur terrasse avant et un local buanderie - chaufferie.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent soixante / dixmillièmes (360/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade avant et la parcelle de jardin, donnant sur la pièce de séjour et la terrasse en façade avant donnant sur les trois chambres.

- **L'appartement dénommé A.03, situé à droite de l'entrée commune du Groupe A, traversant**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un water-closet, un local chaufferie-buanderie, un séjour - salle à manger avec cuisine américaine et coin bureau ou à dormir en façade arrière donnant sur terrasse et jardinet arrière, un hall de nuit, une salle de bains et une chambre 1 donnant sur terrasse et jardinet avant.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-sept / dixmillièmes (227/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse et le jardin en façade arrière donnant sur la pièce de séjour et le coin bureau ou à dormir, la terrasse et le jardinet en façade avant donnant sur la chambre.

Groupe B :

- **L'appartement dénommé B.01, situé à gauche de l'entrée commune du Groupe B, traversant**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un local chaufferie – buanderie, un water-closet, un séjour - salle à manger donnant sur terrasse et jardin arrière, une cuisine donnant sur terrasse et jardin arrière, un hall de nuit, une salle de douches, une chambre 1 donnant sur terrasse et jardinet avant et une salle de bains et une chambre 2 donnant sur terrasse et jardinet avant.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-neuf / dixmillièmes (269/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse et le jardinet en façade avant donnant sur la chambre 1 et la chambre 2, la terrasse et le jardin en façade arrière donnant sur la pièce de séjour et la cuisine.

- **L'appartement dénommé B.02, situé à droite de l'entrée commune du Groupe B, traversant**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un water-closet, un séjour - salle à manger donnant sur terrasse et jardin arrière, une cuisine donnant sur terrasse et jardin arrière, un local buanderie – chaufferie, un hall de nuit, une salle de bains, une chambre 1 donnant sur terrasse et jardinet avant et une chambre 2 donnant sur terrasse et jardinet avant.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-et-un / dixmillièmes (261/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse et le jardinet en façade avant donnant sur la chambre 1 et la chambre 2, la terrasse et le jardin en façade arrière donnant sur la pièce de séjour et la cuisine.

Groupe C :

- **L'appartement dénommé C.01, situé à gauche de l'entrée commune**

du Groupe C, traversant, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un water-closet, un local chaufferie, un séjour - salle à manger avec cuisine américaine et coin bureau ou coin à dormir en façade arrière donnant sur terrasse et jardin arrière, un hall de nuit, une salle de bains et une chambre 1 donnant sur terrasse et jardinet avant.
- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-neuf/ dixmillièmes (229/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.
- c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse et le jardinet en façade avant donnant sur la chambre, la terrasse et le jardin en façade arrière donnant sur la pièce de séjour et le coin bureau ou à dormir.

- L'Appartement dénommé C.02, situé à droite de l'entrée commune du Groupe C, traversant, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un water-closet, un local buanderie-chaufferie, un séjour - salle à manger avec cuisine américaine en façades latérale et arrière donnant sur terrasse et jardin arrière, une chambre 1 en façade latérale donnant sur terrasse et jardin et une salle de bains, un hall de nuit, une salle de douches, une chambre 2 en façade avant donnant sur terrasse et jardin et une chambre 3 en façade avant donnant sur terrasse et jardin.
- b) en copropriété et indivision forcée : trois cent soixante-quatre/ dixmillièmes (364/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.
- c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade arrière et façade latérale donnant sur la pièce de séjour, la terrasse en façade avant et en façade latérale donnant sur les chambre 2 et 3 et la parcelle de jardin entourant trois cotés de l'appartement.

Premier étage :

Groupe A :

- L'Appartement dénommé A.11, situé à gauche de l'entrée commune du Groupe A, en façade arrière, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un water-closet, un séjour - salle à manger avec cuisine américaine en façades arrière et latérale donnant sur terrasse, un hall de nuit, une salle de douches, un local chaufferie-buanderie, une chambre 2 en façade arrière donnant sur terrasse, une chambre 3 en façade arrière, une chambre 1 en façade arrière et une salle de bains..
- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-trois /dixmillièmes (283/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.
- c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade latérale donnant sur la pièce de séjour avec cuisine américaine et la terrasse en façade arrière donnant sur la chambre 2.

- L'appartement dénommé A.12, situé à gauche de l'entrée commune du Groupe A, en façade avant, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour avec dégagement, le local chauffage, un water-closet, une cuisine, un séjour - salle à manger en façades latérale et avant donnant sur terrasse latérale, un hall de nuit, un local buanderie, une salle de douches, une chambre

3 en façade avant, une chambre 2 en façade avant, une chambre 1 en façade avant et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent vingt-six/ dixmillièmes (326/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade latérale donnant sur la pièce de séjour.

- **L'appartement dénommé A.13, situé à droite de l'entrée commune du Groupe A, traversant**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un water-closet, un séjour - salle à manger avec cuisine américaine en façade arrière donnant sur terrasse, un local chaufferie-buanderie, un hall de nuit avec vestiaire, une chambre 2 en façade avant, une salle de douches, une chambre 1 en façade avant donnant sur balcon en façade avant et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-cinq / dixmillièmes (265/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade arrière donnant sur la pièce de séjour et le balcon en façade avant donnant sur la chambre 1.

Groupe B :

- **L'appartement dénommé B.11, situé à gauche de l'entrée commune du Groupe B, traversant**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un local chaufferie – buanderie, un water-closet, un séjour - salle à manger donnant sur terrasse arrière, une cuisine donnant sur terrasse arrière, un hall de nuit, une salle de douches, une chambre 1 donnant sur balcon en façade avant et une salle de bains et une chambre 2 en façade avant.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-trois / dixmillièmes (243/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : le balcon en façade avant donnant sur la chambre 1, la terrasse en façade arrière donnant sur la pièce de séjour et sur la cuisine.

- **L'appartement dénommé B.12, situé à droite de l'entrée commune du Groupe B, traversant**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un water-closet, un vestiaire, un local buanderie-chaufferie, un séjour - salle à manger en façade arrière donnant sur terrasse, une cuisine en façade arrière donnant sur terrasse, un hall de nuit, une salle de douches, une chambre 3 en façade avant, une chambre 2 en façade avant, une chambre 1 donnant sur balcon en façade avant et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-sept / dixmillièmes (287/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : le balcon en façade avant donnant sur la chambre 1, la terrasse en façade arrière donnant sur la pièce de séjour et la cuisine.

Groupe C :

- **L'appartement dénommé C.11, situé à gauche de l'entrée commune du Groupe C, traversant**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un water-closet, un séjour - salle à manger avec cuisine américaine en façade arrière donnant sur terrasse arrière, un local buanderie-chaufferie, un hall de nuit, une salle de douches, une chambre 1 donnant sur balcon en façade avant, une salle de bains et une chambre 2 en façade avant.
- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante et un / dixmillièmes (261/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.
- c) en jouissance privative et exclusive : le balcon en façade avant donnant sur la chambre 1 et la terrasse en façade arrière donnant sur la pièce de séjour.

- **L'appartement dénommé C.12, situé à droite de l'entrée commune du Groupe C, traversant**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un water-closet, un local buanderie-chaufferie, un séjour - salle à manger avec cuisine américaine en façade latérale et arrière donnant sur terrasse en façade arrière et une terrasse en façade latérale, une chambre 1 en façade latérale donnant sur la terrasse en façade latérale et une salle de bains, un hall de nuit, une salle de douches, une chambre 2 en façade avant et une chambre 3 en façade avant..
- b) en copropriété et indivision forcée : trois cents/ dixmillièmes (300/ 10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.
- c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade arrière donnant sur la pièce de séjour et la terrasse en façade latérale donnant sur la pièce de séjour et sur la chambre 1 ;

Deuxième étage :

Groupe A :

- **L'appartement dénommé A.21, situé à gauche de l'entrée commune du Groupe A, en façade arrière**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un water-closet, un séjour - salle à manger avec cuisine américaine en façades arrière et latérale donnant sur terrasse, un hall de nuit, une salle de douches, un local chaufferie-buanderie, une chambre 2 en façade arrière, une chambre 3 en façade arrière, une chambre 1 en façade arrière et une salle de bains.
- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent septante-neuf/dixmillièmes (279/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.
- c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade latérale donnant sur la pièce de séjour et cuisine américaine.

- **L'appartement dénommé A.22, situé à gauche de l'entrée commune du Groupe A, en façade avant**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour avec dégagement, un local chaufferie, un water-closet, une cuisine donnant sur balcon en façade avant, un séjour - salle à manger en façades latérale et avant donnant sur terrasse, un hall de nuit, un local buanderie, une salle de douches, une chambre 3 donnant sur balcon en façade avant, une chambre 2 en façade avant, une chambre 1 en façade avant et une salle de

bains.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent trente-trois / dixmillièmes (333/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade latérale donnant sur la pièce de séjour et le balcon en façade avant donnant sur la chambre 3 et la cuisine.

- **L'appartement dénommé A.23, situé à droite de l'entrée commune du Groupe A, traversant**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un water-closet, un séjour - salle à manger avec cuisine américaine en façade arrière donnant sur terrasse, un local chaufferie-buanderie, un hall de nuit, une salle de douches, une chambre 2 en façade avant, une chambre 1 en façade avant donnant sur terrasse en façade avant et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent septante-deux / dixmillièmes (272/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade arrière donnant sur la pièce de séjour et la terrasse en façade avant donnant sur la chambre 1.

Groupe B :

- **L'appartement dénommé B.21, situé à gauche de l'entrée commune du Groupe B, traversant**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un local chaufferie – buanderie, un water-closet, un séjour - salle à manger donnant sur terrasse arrière, une cuisine donnant sur terrasse arrière, un hall de nuit, une salle de douches, une chambre 1 donnant sur terrasse en façade avant et une salle de bains et une chambre 2 en façade avant.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-trois / dixmillièmes (244/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade avant donnant sur la chambre 1, la terrasse en façade arrière donnant sur la pièce de séjour et sur la cuisine.

- **L'appartement dénommé B.22, situé à droite de l'entrée commune du Groupe B, traversant**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un water-closet, un vestiaire, un local buanderie-chaufferie, un séjour - salle à manger en façade arrière donnant sur terrasse, une cuisine en façade arrière donnant sur terrasse, un hall de nuit, une salle de douches, une chambre 3 en façade avant, une chambre 2 en façade avant, une chambre 1 donnant sur terrasse en façade avant et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-huit / dixmillièmes (288/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade avant donnant sur la chambre 1, la terrasse en façade arrière donnant sur la pièce de séjour et la cuisine.

Groupe C :

- **L'appartement dénommé C.21, situé à gauche de l'entrée commune**

du Groupe C, traversant, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un water-closet, un séjour - salle à manger avec cuisine américaine en façade arrière donnant sur terrasse arrière, un local buanderie-chaufferie, un hall de nuit, une salle de douches, une chambre 1 donnant sur terrasse en façade avant et une salle de bains et une chambre 2 en façade avant.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-neuf/dixmillièmes (269/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade avant donnant sur la chambre 1 et la terrasse en façade arrière donnant sur la pièce de séjour.

- **L'Appartement dénommé C.22, situé à droite de l'entrée commune du Groupe C, traversant, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, le hall de jour, un water-closet, un local buanderie-chaufferie, un séjour - salle à manger avec cuisine américaine en façades latérale et arrière donnant sur terrasse en façade arrière et une terrasse en façade latérale, une chambre 1 en façade latérale donnant sur la terrasse en façade latérale et une salle de bains, un hall de nuit, une salle de douches, une chambre 2 en façade avant et une chambre 3 en façade avant.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent quatre/dixmillièmes (304/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade arrière donnant sur la pièce de séjour et la terrasse en façade latérale donnant sur la pièce de séjour et sur la chambre 1 ;

Troisième étage :

Groupe A :

- **L'Appartement dénommé A.31, situé à gauche de l'entrée commune du Groupe A, en façade arrière, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un water-closet, un séjour - salle à manger avec cuisine américaine en façades arrière et latérale donnant sur terrasse, un hall de nuit, une salle de douches, un local chaufferie-buanderie, une chambre 2 en façade arrière, une chambre 3 en façade arrière, une chambre 1 en façade arrière et une salle de bain.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-un/dixmillièmes (281/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade latérale donnant sur la pièce de séjour avec cuisine américaine.

- **L'appartement dénommé A.32, situé à gauche de l'entrée commune du Groupe A, en façade avant, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour avec dégagement, un local chaufferie, un water-closet, une cuisine donnant sur balcon en façade avant, un séjour - salle à manger en façade latérale et avant donnant sur terrasse en façade latérale, un hall de nuit, une salle de douches, une chambre 3 en façade avant donnant sur balcon en façade avant, une chambre 2 en façade avant, une chambre 1 en façade avant et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent trente-six/ dixmillièmes (336/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade latérale donnant sur la pièce de séjour et le balcon en façade avant donnant sur la cuisine et la chambre 3..

- **L'appartement dénommé A.33, situé à droite de l'entrée commune du Groupe A, traversant**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un water-closet, un séjour - salle à manger avec cuisine américaine en façade arrière donnant sur terrasse, un local chaufferie-buanderie, un hall de nuit, une salle de douches, une chambre 2 en façade avant, une chambre 1 en façade avant donnant sur terrasse en façade avant et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-cinq / dixmillièmes (265/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade arrière donnant sur la pièce de séjour et la terrasse en façade avant donnant sur la chambre 1.

Groupe B :

- **L'appartement dénommé B.31, situé à gauche de l'entrée commune du Groupe B, traversant**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un local chaufferie – buanderie, un water-closet, un séjour - salle à manger donnant sur terrasse arrière, une cuisine donnant sur terrasse arrière, un hall de nuit, une salle de douches, une chambre 1 donnant sur terrasse en façade avant, une salle de bains et une chambre 2 en façade avant.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-quatre / dixmillièmes (244/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade avant donnant sur la chambre 1, la terrasse en façade arrière donnant sur la pièce de séjour et sur la cuisine.

- **L'appartement dénommé B.32, situé à droite de l'entrée commune du Groupe B, traversant**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un water-closet, un vestiaire, un local buanderie-chaufferie, un séjour - salle à manger en façade arrière donnant sur terrasse, une cuisine en façade arrière donnant sur terrasse, un hall de nuit, une salle de douches, une chambre 3 en façade avant, une chambre 2 en façade avant, une chambre 1 donnant sur terrasse en façade avant et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-neuf / dixmillièmes (289/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade avant donnant sur la chambre 1, la terrasse en façade arrière donnant sur la pièce de séjour et la cuisine.

Groupe C :

- **L'appartement dénommé C.31, situé à gauche de l'entrée commune du Groupe C, traversant**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un water-closet, un séjour - salle à manger avec cuisine américaine en façade arrière donnant sur terrasse arrière, un local buanderie-chaufferie, un hall de nuit, une salle de douches, une chambre 1 donnant sur terrasse en façade avant et une salle de bains et une chambre 2 en façade avant.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-six / dixmillièmes (266/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade avant donnant sur la chambre 1 et la terrasse en façade arrière donnant sur la pièce de séjour.

- **L'Appartement dénommé C.32, situé à droite de l'entrée commune du Groupe C, traversant, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un water-closet, un local buanderie-chaufferie, un séjour - salle à manger avec cuisine américaine en façades latérale et arrière donnant sur terrasse en façade arrière et une terrasse en façade latérale, une chambre 1 en façade latérale donnant sur la terrasse en façade latérale, une salle de bains, un hall de nuit, une salle de douche, une chambre 2 en façade avant et une chambre 3 en façade avant.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent sept/ dixmillièmes (307/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse en façade arrière donnant sur la pièce de séjour et la terrasse en façade latérale donnant sur la pièce de séjour et sur la chambre 1 ;

Quatrième étage (niveau penthouse).

Groupe A :

L'appartement dénommé A.41, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour avec dégagement, un local buanderie-chaufferie, un water-closet, une salle à manger en façade arrière donnant sur la terrasse périphérique, une cuisine en façade latérale donnant sur la terrasse périphérique, un séjour en façade avant donnant sur la terrasse périphérique, un hall, une chambre 1 donnant sur la terrasse périphérique et une salle de bains, un hall de nuit, une chambre 3 en façade arrière donnant sur la terrasse périphérique, une salle de douches et une chambre 2 en façade avant donnant sur la terrasse périphérique.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent trente-neuf/dixmillièmes (439/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse périphérique entourant tout l'appartement.

Groupe B :

L'appartement dénommé B.41, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un water-closet, la salle à manger et la cuisine américaine en façade arrière et latérale donnant sur la terrasse périphérique, le local buanderie – chaufferie, le séjour en façade arrière donnant sur la terrasse périphérique, une chambre 1 en façade avant donnant sur la terrasse périphérique, une salle de bains, un hall de nuit, une salle de douches, une chambre 2 en façade avant donnant sur la terrasse périphérique et une chambre 3 en façade avant donnant

sur la terrasse périphérique.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent quarante et un/dixmillièmes (341/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse périphérique entourant l'appartement sur trois cotés.

Groupe C :

- **L'appartement dénommé C.41**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la porte d'entrée donnant accès au hall de jour, un local buanderie - chaufferie, un séjour – salle à manger avec cuisine américaine donnant de part et d'autre sur la terrasse périphérique ; une chambre 1 en façade avant donnant sur la terrasse périphérique et une salle de bains, un hall de nuit, un water-closet, une chambre 2 en façade arrière donnant sur la terrasse périphérique et une salle de douches.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent trente/dixmillièmes (330/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive : la terrasse périphérique entourant trois cotés de l'appartement.

Chapitre II.

ARTICLE I - PRÉCISIONS QUANT À LA DIVISION.

Il résulte de ce qui précède que le complexe est composé de parties privatives qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et de parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuée aux entités privatives comme déterminé ci-dessus.

La quote-part de chacun des propriétaires d'entités privatives dans les diverses parties communes, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en dixmillièmes pour former un total de dix mille/dixmillièmes.

Ainsi chaque entité privative (appartement, cave, emplacement de parking) comprend d'une part le bien privatif proprement dit en propriété privative et exclusive et d'autre part la quote-part y afférente dans les parties communes générales, quote-part dont chaque copropriétaire n'est titulaire qu'en indivision forcée organisée avec les autres copropriétaires.

Le nombre de dixmillièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires dans les parties communes, fixe sa contribution dans les charges communes générales, sous réserve des dispositions particulières stipulées au chapitre précédent ou qui pourraient être stipulées au règlement général de copropriété dont il sera question ci-après.

Ce nombre de dixmillièmes est déterminé en fonction de la valeur des différentes entités privatives, valeur établie en tenant compte notamment de la surface utile et de l'importance des entités privatives, ainsi que de la valeur des parties communes dont ils ont le cas échéant la jouissance privative et exclusive, et enfin en tenant compte d'un coefficient de pondération en ce qui concerne les caves et emplacements de parking.

La répartition ainsi fixée s'impose à tous les copropriétaires.

ARTICLE II - SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE.

La division du complexe en parties privatives et communes peut amener

entre les diverses entités privatives ainsi constituées, l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes si ces entités appartenaient à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la cession d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduares, d'égouts, etcetera ;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (conduits de cheminée, eau, énergie, communications, etcetera) ;
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore de l'usage des lieux.

ARTICLE III - MATERIAUX ET TRAVAUX.

PRE DE LA PERCHE pourra remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition toutefois que les matériaux employés soient de qualité comparable ou supérieure à celle des matériaux prévus d'origine.

Les cotes et mesures portées sur les plans restés annexés au présent acte sont données à titre indicatif ; une tolérance de un/vingtième est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité.

Si la différence était supérieure à un/vingtième elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action en résolution.

Les cotes figurant aux plans sont celles entre maçonneries, plafonnages non compris.

PRE DE LA PERCHE se réserve expressément le droit de modifier la disposition des emplacements de parking en sous-sol, sans toutefois pouvoir en modifier le nombre total et sans pouvoir modifier la disposition des emplacements déjà vendus.

Par ailleurs la Comparante se réserve le droit de vendre les emplacements de parking à des tiers.

ARTICLE IV - PARTIES COMMUNES DONT LA JOUISSANCE EXCLUSIVE EST RATTACHEE A UNE PARTIE PRIVATIVE.

Dix parcelles du terrain entourant l'immeuble, dans le prolongement de tout ou partie des appartements du rez-de-chaussée, ainsi que toutes les terrasses et balcons de l'immeuble, constituent des parties communes générales dont la jouissance exclusive est toutefois réservée, à titre de servitude gratuite pour la durée de vie de l'immeuble, aux entités privatives attenantes à ces éléments.

Les parcelles précitées ont une destination de jardin privé d'agrément, et doivent obligatoirement maintenir cette destination et un caractère décoratif en rapport avec le standing de l'immeuble, ce dernier critère s'appliquant également aux terrasses, outre celui d'un entretien vigilant pour éviter les dégradations de l'étanchéité.

Il est précisé en ce qui concerne l'entretien des jardins dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux propriétaires et/ou occupants des appartements du rez-de-chaussée comme indiqué ci-après, ce qui suit :

l'entretien de ceux-ci au sens large (tant l'entretien ordinaire : ramassage des feuilles mortes, tonte des pelouses, remplacement des plantes saisonnières, entretien des plates-bandes, que l'entretien extraordinaire) sera effectué par le propriétaire et/ou l'occupant de chaque appartement concerné, dans le strict respect de l'harmonie de l'ensemble du complexe immobilier et en se conformant aux directives du syndic et/ou de l'assemblée générale des copropriétaires à ce propos.

ARTICLE V- PARTIE NON BATIE DU LOT B2 AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE DU COMPLEXE IMMOBILIER « Résidence Muscari» AFFECTEE A USAGE DE JARDIN ARBORE.

A. STATUT JURIDIQUE.

L'ensemble de la partie non bâtie du Lot B2, au niveau du rez-de-chaussée, sera aménagée en un jardin arboré, dont

- **certaines zones (DIX) seront, comme indiqué ci-avant dans la description des différents lots privatifs, affectées à la jouissance privative et exclusive des propriétaires et/ou occupants des appartements auxquelles ces parties sont rattachées.**

- le surplus sera affecté à l'usage de jardin décoratif d'agrément, mais accessible aux seuls propriétaires et/ou occupants à tous titres dans le complexe immobilier « Muscari », ainsi qu'au jardinier ou aux préposés de la société de jardinage, qui sera chargé(e) par le syndic du complexe immobilier « Muscari » d'en assurer l'entretien.

La totalité de cette zone commune de jardin arboré, ses aménagements, plantations, éclairages, etcetera, constituent des parties communes générales de l'ensemble du complexe immobilier « Muscari », et à ce titre, hormis les frais de premier aménagement lesquels sont à charge de PRE DE LA PERCHE, l'ensemble des frais liés au gardiennage, à l'entretien, au renouvellement, à la maintenance et au remplacement éventuel de cette zone commune de jardin arboré, ses aménagements, plantations, éclairages, parapets, garde-corps, portails, drainage et égouttage, le pavage, les caniveaux, bouches, taques d'égouts, raccordements des caniveaux à l'égout public, l'éclairage et tous autres ouvrages et installations se trouvant le long des façades de l'immeuble ou à un endroit quelconque de la zone de jardin arboré et des jardins privatifs, seront réalisés pour compte de la copropriété et aux frais des différents copropriétaires, à titre de charges communes générales à charge de l'ensemble des copropriétaires, étant expressément entendu que :

* l'entretien au sens large (tant l'entretien ordinaire : ramassage des feuilles mortes, tonte des pelouses, remplacement des plantes saisonnières, entretien des plates-bandes, que l'entretien extraordinaire) des jardins dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux propriétaires et/ou occupants des appartements du rez-de-chaussée sera effectué par le propriétaire et/ou l'occupant de chaque appartement concerné, dans le strict respect de l'harmonie de l'ensemble du complexe immobilier et en se conformant aux directives du syndic et/ou de l'assemblée générale des copropriétaires à ce propos.

* l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires.

B. CONDITIONS D'UTILISATION DU JARDIN ARBORE.

1. Introduction.

PRE DE LA PERCHE, en sa qualité de propriétaire des constructions érigées et à ériger sur l'ensemble du Lot B2, Nous a requis d'établir ainsi qu'il

suit **un règlement d'ordre intérieur du jardin arboré à ériger dans ledit lot**, voulant qu'à partir du moment où tout ou partie d'un des lots privatifs ci-avant décrits aura été aliéné au profit d'un tiers :

- Les dispositions du présent titre et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et/ou personnels, actuels ou futurs de tout ou partie du lot et qu'en conséquence, elles ne peuvent être modifiées que moyennant décisions de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, sous la réserve suivante : tout ce qui concerne les délimitations du jardin arboré entre les zones à usage privatifs et la zone à usage commun, est immuable à défaut d'accord unanime de tous les copropriétaires et opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent.

- Les obligations découlant de ce règlement soient constitutives de charges réelles et qu'en conséquence elles aient un caractère d'obligation réelle grevant les différents lots privatifs implantés dans ledit îlot eux-mêmes en quelques mains qu'ils passent et soient opposables à tous, par la transcription à la Conservation des Hypothèques.

- Toute modification du présent règlement fasse l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

- Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet tout ou partie des lots privatifs érigés sur le Lot B2, y compris les baux et concessions de jouissance, contiennent la mention expresse que le nouvel intéressé a pris connaissance du présent règlement et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

2. Champ d'application de ce règlement.

Le présent règlement est destiné à régir tout ce qui concerne l'aménagement, l'entretien et l'usage de la partie du Lot B2, grevée d'une servitude de non aedificandi hors sol et affectée à l'usage perpétuel de zone de jardin arboré à l'usage exclusif des occupants des entités privatives destinées à l'habitation ou à la profession libérale qui seront érigées sur tout ou partie des zones constructibles du Lot B2 composant le complexe immobilier « Muscari », lesquels auront seuls l'usage de cette zone affectée à l'usage de jardin arboré à l'exclusion de tous tiers généralement quelconques.

3. Aménagement de la zone de jardin arboré - Modification de cet aménagement.

PRE DE LA PERCHE s'engage à aménager à ses frais exclusifs ladite zone en jardin arboré présentant un caractère esthétique en harmonie avec l'ensemble des constructions à réaliser au sein du Lot B2 et s'y intégrant parfaitement, ainsi qu'aux plans indicatifs d'aménagement de celui-ci qui demeureront annexés au présent acte, établis par l'architecte de jardin désigné par PRE DE LA PERCHE, le tout conformément aux prescriptions du permis d'urbanisme dont question ci-avant.

Eu égard à cette obligation d'aménagement et à sa qualité de propriétaire des constructions, PRE DE LA PERCHE conservera l'entière maîtrise de l'aménagement du jardin arboré jusqu'à l'achèvement complet de celui-ci.

La remise aux copropriétaires du jardin arboré se fera indépendamment de tout recollement ou de toute réception des parties communes intégrées dans les bâtiments érigés sur le Lot B2. Cette remise pourra être faite au fur et à

mesure de l'état d'avancement des bâtiments à ériger sur le Lot B2, le choix du moment étant laissé à la seule appréciation de PRE DE LA PERCHE. Il est ici expressément précisé que :

- la réception des travaux d'aménagement du jardin arboré se fera directement entre PRE DE LA PERCHE et l'entrepreneur de jardin désigné aux fins de réaliser cet aménagement.

- PRE DE LA PERCHE se réserve le droit absolu de :

- 1°) affecter certaines parties (DIX) de cette zone à l'usage privatif et exclusif de certains propriétaires et/ou occupants d'appartements comme indiqués ci-avant lors de la description des appartements concernés.

Seul le surplus de cette zone qui ne sera pas affecté par PRE DE LA PERCHE à l'usage privatif et exclusif de certains propriétaires et/ou occupants d'appartements, sera affecté à l'usage commun de l'ensemble des occupants d'appartements implantés dans le lot B2, lesquels auront seuls l'usage de cette zone affectée à l'usage de jardin arboré, à l'exclusion de tous tiers généralement quelconques.

- 2°) pouvoir ériger dans tout ou partie du tréfonds (sous-sol) de cette zone des emplacements de parking et autres locaux privatifs ou communs, annexes des entités privatives destinées à l'habitation qui seront implantées dans les immeubles à édifier sur le lot B2 et ce dans les limites fixées par la prescription des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ainsi qu'à leurs éventuelles dérogations.

Cet aménagement initial et ultérieurement l'entretien de la zone de jardin arboré devront toujours :

- être exécutés et réalisés en

- (i) se conformant strictement au plan définitif de l'aménagement du jardin arboré qui sera établi après l'achèvement du premier aménagement ;

- (ii) confiant les travaux à une entreprise de jardinage spécialisée ;

- présenter un caractère esthétique en harmonie avec l'ensemble des constructions à réaliser sur le lot B2 et s'y intégrant parfaitement,

- le tout conformément aux prescriptions du permis d'urbanisme dont question ci-avant.

Cet aménagement une fois réalisé, rien de ce qui le concerne et plus particulièrement rien de ce qui concerne la répartition entre les zones à usage privatifs de certains et à usage commun à tous, ni rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du jardin ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

La répartition entre les zones à usage privatifs de certains et à usage commun à tous ne pourra être modifiée que par décision prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires du complexe immobilier Muscari.

Les travaux de modifications à cet aménagement ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse des dits propriétaires prise à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées et sous la surveillance de l'architecte désigné par eux.

4. Entretien du jardin arboré.

Entretien du jardin arboré.

Le jardin arboré constitue un élément essentiel de standing du bâtiment à ériger sur le lot B2 et, dès lors il doit conserver son caractère par un entretien impeccable, et à ce titre, il devra toujours être maintenu en bon état d'entretien et le remplacement des arbres, arbustes et plantations devra toujours être

effectué dans le strict respect du plan de l'architecte de jardin.

PRE DE LA PERCHE désignera pour une première période d'un an commençant à courir après l'achèvement complet du jardin arboré, la société chargée d'entretenir ledit jardin arboré, pendant toute ladite période.

A l'expiration de cette première période d'un an il appartiendra à l'assemblée des copropriétaires du complexe immobilier « Muscari » de désigner la société ou personne responsable de l'entretien du jardin.

Si l'assemblée des copropriétaires du complexe immobilier « Acaris », décide de ne plus faire appel à une société de jardinage, les travaux d'entretien du jardin commun devront être faits de manière homogène et coordonnée (PRE DE LA PERCHE entend par là que l'entretien devra être confié à une seule et même personne, professionnelle en ce domaine, chargée de l'entretien de l'ensemble du jardin arboré commun), aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée des copropriétaires et sous la surveillance du conseil de gérance général s'il en a été constitué un, ou à défaut sous la surveillance de la ou des personnes désignées à cet effet par l'assemblée des copropriétaires.

Ces travaux étant considérés comme charges communes générales, sous la réserve indiquée ci-dessus en ce qui concerne les jardins privatifs, seront à répartir comme telles, entre les différents lots privatifs implantés dans le complexe immobilier « Muscari ».

Comme indiqué précédemment la zone non aedificandi est affectée à usage de jardin arboré, une pelouse et aires de détente, à l'usage exclusif des propriétaires et/ou occupants d'entités privatives dans le bâtiment à ériger dans le complexe immobilier « Muscari ».

Il ne pourra y être érigé ni dans la partie à usage commun, ni dans les zones de jardin privatifs, aucune construction même en matériaux légers autres que les accessoires et équipements prévus dans l'aménagement initial (cette interdiction vise tout particulièrement les pièces d'eau, abris de jardin, et autres cabanes en bois), ni au compostage, ni à l'entreposage de déchets, etcetera.

Les occupants de l'immeuble objet du présent Acte devront toujours jouir de cette zone de jardin arboré, en ce compris des jardins privatifs suivant la notion juridique de bon père de famille.

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

Cette zone devra être éclairée en fonction de la clarté naturelle de sept heures à vingt-trois heures.

Il ne pourra être établi, dans les jardins ni ailleurs dans la zone de non aedificandi, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, ou encore de matières inflammables, ni aucune activité exercée en contravention avec le caractère d'agrément du jardin commun.

Les jardins seront non accessibles à tous tiers non occupant du complexe immobilier « Muscari », si ce n'est pour les besoins de services. Cette interdiction ne s'applique en outre pas aux invités, préposés, ou autres personnes se trouvant au service d'un des propriétaires ou occupants d'entités privatives dans le complexe immobilier « Muscari », et bien entendu pour les besoins de l'entretien du jardin arboré.

Les animaux seront interdits dans la zone de jardins, sauf dans les parties de celle-ci qui seront réservées à l'usage exclusif des propriétaires et/ou occupants des appartements du rez-de-chaussée décrits ci-avant, et en ce qui

concerne ces derniers, uniquement dans les limites éventuellement fixées dans le règlement d'ordre intérieur du complexe immobilier « Muscari ».

ARTICLE VI - CAVES.

Chacune des caves est destinée à dépendre privativement d'un appartement. Elles seront attribuées à ces locaux privatifs lors de la passation des actes authentiques de vente. Il est interdit à tout autre qu'à un copropriétaire dans l'immeuble d'être propriétaire d'une cave. Il est aussi interdit de donner une cave en location ou d'en concéder la jouissance à une personne n'occupant pas une entité privative dans l'immeuble.

ARTICLE VII - DROITS RESERVES AU PROMOTEUR.

Sans préjudice et outre les droits que PRE DE LA PERCHE s'est réservés aux termes de l'acte de division et de l'acte de constitution du droit de superficie dont question ci-avant dans l'exposé préalable, PRE DE LA PERCHE entend se réserver les droits suivants :

Réserve commerciale.

1° Il est stipulé que PRE DE LA PERCHE se réserve à titre personnel et gratuit le droit d'aménager et de maintenir jusqu'au moment de la vente du dernier appartement, un ou plusieurs « appartement(s)-témoin(s) ». Elle se réserve également le droit pour elle-même et ses représentants, et pour toutes personnes agréés ou invitées par elle, de se rendre en tout temps et pendant la même période, à ces appartements.

2° De même PRE DE LA PERCHE se réserve également le droit de faire de la publicité sans aucune restriction sur la façade à rue de l'immeuble, au plus tard jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble et en tous les cas sans que cette publicité puisse entraver la vue ou occulter même partiellement le jour d'une entité privative déjà occupée.

Fournitures d'énergie - locaux à mettre à disposition.

PRE DE LA PERCHE pourrait être amenée à négocier avec les administrations publiques ou privées compétentes, des conventions particulières concernant le raccordement gaz ou électricité ; des cabines ou locaux pourraient devoir être installés et rester appartenir aux prestataires et fournisseurs concernés, ou pourraient encore devenir partie intégrante du patrimoine de copropriété.

PRE DE LA PERCHE se réserve en conséquence :

1) le droit de signer toutes conventions avec les autorités compétentes sur ce point ;

2) le droit de reconnaître aux locaux ou cabines intéressés le caractère de « propriété privative de l'autorité cocontractante », sans attribution d'une quotité indivise quelconque, et sans que son propriétaire ait à subir une charge quelconque, lui donnant au contraire droit d'accès à ladite construction aux clauses et conditions jugées indispensables par l'autorité co-contractante.

Pour autant que de besoin, réserve accessoire du droit d'accession sur ce point est faite dans le chef de PRE DE LA PERCHE, quel que soit l'endroit où pareil local pourrait devoir être installé.

3) le droit de conclure tout bail emphytéotique en agissant soit en qualité de mandataire de tous les copropriétaires si la signature de ce bail doit intervenir avant la nomination du syndic de la copropriété, soit avec le concours du syndic du complexe représentant l'association des copropriétaires, une fois que celui-ci aura été désigné.

Le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans l'immeuble est, par

ailleurs, considéré comme la ratification de la présente stipulation, avec mandat exprès permettant, si nécessaire, l'application des règles de la procuration authentique.

Modifications éventuelles à l'acte de base.

PRE DE LA PERCHE déclare réserver à son profit exclusif, tant qu'elle sera propriétaire d'entités privatives dans le complexe, et dans le respect des conditions légales, non seulement la tolérance d'usage dans l'exécution des plans, de modifier ceux-ci (y compris les façades et accès) ainsi que le descriptif en cours de construction pour répondre aux desiderata ou prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités ou utilités de l'art de bâtir, aux besoins ou utilités de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties privatives et/ou communes, mais en outre le droit :

1. - de changer seule les quotités respectives dans les parties communes, des appartements et autres entités, mais seulement pour les parties privatives du complexe dont elle reste propriétaire, et pour autant que le nombre total de quotités dans les parties communes affectées au niveau modifié demeure inchangé. La composition des parties privatives n'a pour le surplus rien de définitif ; elle pourra être modifiée, même en cours de construction, par PRE DE LA PERCHE sans le concours des autres copropriétaires pour les entités dont elle reste propriétaire, en exécution du cahier des charges régissant la vente, des règlements des autorités compétentes, ou même dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière du complexe.

2. - de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre et d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

3. - de réunir deux ou plusieurs entités privatives, même de niveaux différents mais se touchant par plancher ou plafond, suivant les variantes qu'elle estimera utile et redistribuer en conséquence les quotités indivises de terrain et de construction afférentes à ces parties privatives modifiées, le total par niveau restant inchangé. Les modifications dans la distribution des quotités dans les parties communes devront obligatoirement être renseignées au notaire instrumentant et constatées ensuite par acte authentique, mais ne pourront en aucun cas affecter les entités déjà vendues.

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

5. - dans la mesure où la solidité ou la sécurité du complexe l'exigeraient et durant la période de construction, d'apporter toutes modifications aux éléments tant privatifs que communs.

Mandat.

La Comparante est habilitée à signer seules les actes qui seraient établis en exécution des droits qui sont réservés à PRE DE LA PERCHE en vertu des dispositions qui précèdent. Toutefois, si l'intervention des autres copropriétaires se révèle nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande ; pour autant que de besoin, les copropriétaires futurs sont réputés avoir donné dès à présent mandat irrévocable à la société qui a accepté de les représenter à la signature de ces actes.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité du complexe.

TITRE DEUX

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Et d'un même contexte, la Comparante Nous a requis d'établir comme suit le règlement de copropriété, destiné à régir le complexe immobilier :

Généralités.

Les dispositions du présent titre qui touchent au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire du complexe ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe, sans distinction, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant le complexe immobilier.

Les autres dispositions du présent titre pourront être modifiées, aux conditions prévues par la loi et/ou les présents statuts, lorsque celles-ci sont plus strictes que les majorités légales.

Toute modification devra faire l'objet d'un acte authentique à transcrire à la Conservation des Hypothèques.

TABLE DES MATIERES.

SECTION I. - Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE UN - DIVISION DU COMPLEXE.
 ARTICLE DEUX - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.
 ARTICLE TROIS - PARTIES PRIVATIVES.
 ARTICLE QUATRE - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.
 ARTICLE CINQ - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.
 ARTICLE SIX - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.
 ARTICLE SEPT - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DU COMPLEXE.
 ARTICLE HUIT - DISPOSITIFS DE PROTECTION EXTERIEURE - RESEAU DE TELECOMMUNICATIONS.
 ARTICLE NEUF - DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

SECTION II. - Service et administration du complexe immobilier.

A. Association des copropriétaires.

ARTICLE DIX - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - CONSTITUTION - DENOMINATION - SIEGE - POUVOIRS - DISSOLUTION.

B. Syndic.

ARTICLE ONZE - SYNDIC - DESIGNATION - NOMINATION.
 ARTICLE DOUZE - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDIC.
 ARTICLE TREIZE - RESPONSABILITE DU SYNDIC.
 ARTICLE QUATORZE - POUVOIRS DE REPRESENTATION DU SYNDIC.

C. Assemblée générale.

ARTICLE QUINZE - POUVOIR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
 ARTICLE SEIZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
 A.-ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
 B.- ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE.

ARTICLE DIX-SEPT - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.
 ARTICLE DIX-HUIT - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.
 ARTICLE DIX-NEUF - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.
 ARTICLE VINGT - LISTE DE PRESENCE.
 ARTICLE VINGT-ET-UN - MAJORITES.
 ARTICLE VINGT-DEUX - DELIBERATIONS.
 ARTICLE VINGT-TROIS - QUORUM DE PRESENCE.
 ARTICLE VINGT-QUATRE - PROCES VERBAUX.

D. Conseil de gérance.

ARTICLE VINGT-CINQ - NOMINATION
 ARTICLE VINGT-SIX - POUVOIRS.
 ARTICLE VINGT-SEPT - DELIBERATIONS.

SECTION III - Actions en justice.

ARTICLE VINGT-HUIT - ACTIONS EN JUSTICE INDIVIDUELLES RECONNUES A CHAQUE COPROPRIETAIRE.
 ARTICLE VINGT-NEUF - ACTIONS EN JUSTICE INDIVIDUELLES RECONNUES A CHAQUE OCCUPANT DU COMPLEXE.

SECTION IV. - Répartition des charges et recettes communes.

ARTICLE TRENTE - COMPTES DE GESTION.

ARTICLE TRENTE-ET-UN - CHARGES COMMUNES - PRINCIPE.
 ARTICLE TRENTE-DEUX - MODIFICATIONS.
 ARTICLE TRENTE-TROIS - CONTRIBUTION.
 ARTICLE TRENTE-QUATRE - COMPOSITION
 ARTICLE TRENTE-CINQ - RESPONSABILITE DU FAIT DU BATIMENT.
 ARTICLE TRENTE-SIX - AUGMENTATION DES CHARGES.
 ARTICLE TRENTE-SEPT - RECETTES
 ARTICLE TRENTE-HUIT - FONDS DE ROULEMENT - FONDS DE RESERVE.
 A. FONDS DE ROULEMENT.
 B. FONDS DE RESERVE.
 ARTICLE TRENTE-NEUF - RECUPERATION DES CONTRIBUTIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE.
 ARTICLE QUARANTE - CHARGES COMMUNES ET TRANSMISSION DE L'ENTITE PRIVATIVE
SECTION V. - Travaux et réparations.
 ARTICLE QUARANTE-ET-UN - POUVOIRS DE DECISION.
 ARTICLE QUARANTE-DEUX - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.
SECTION VI.- Assurances - Reconstruction.
 ARTICLE QUARANTE-TROIS - ASSURANCE COMMUNE.
 ARTICLE QUARANTE-QUATRE - SURPRIME.
 ARTICLE QUARANTE-CINQ - EXEMPLAIRES.
 ARTICLE QUARANTE-SIX - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.
 ARTICLE QUARANTE-SEPT - AFFECTATION DES INDEMNITES.
A. Si le sinistre est partiel :
B. Si le sinistre est total :
 ARTICLE QUARANTE-HUIT - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.
 ARTICLE QUARANTE-NEUF - MOBILIER - RISQUES LOCATIFS - RECOURS DES VOISINS.
 ARTICLE CINQUANTE - ASSURANCE RESPONSABILITE.

SECTION I. - Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE UN - DIVISION DU COMPLEXE.

Le complexe immobilier comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires.

Les propriétés privatives sont dénommées « appartement », « cave » et/ou « emplacement de parking ».

ARTICLE DEUX - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes attribués aux entités privatives dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs dont le complexe est constitué, est établie à l'article trois ci-après.

Cette répartition sauf décision de justice pour cause d'inexactitude initiale ou par suite de modifications apportées au complexe immobilier, telle qu'elle est établie par les présents statuts de la copropriété ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires.

ARTICLE TROIS - PARTIES PRIVATIVES.

TABLEAU INDIQUANT LES DENOMINATIONS DES PARTIES PRIVATIVES, AVEC LA QUOTE-PART DE CHACUNE DE CES PARTIES PRIVATIVES DANS LES PARTIES COMMUNES.

(exprimée en dix millièmes)

1. Au premier sous-sol :

- **Trente-deux caves** numérotées de « C1 » à « C14 » et de « C17 à C35 » : chacune quatre/dixmillièmes, soit ensemble cent vingt-huit/dixmillièmes :

128/10.000

Trois caves numérotées C15, C16 et C20 : chacune six/dixmillièmes, soit ensemble dix-huit/dixmillièmes : 18/10.000

- **Trente et un emplacements de parking** numérotés « P1 », de « P3 à P11 » et de « P13 à P33 » :

chacun vingt et un/dixmillièmes, soit ensemble six cent cinquante et un/dixmillièmes : 651/10.000

- **Deux emplacements de parking numérotés P2 et P12 pour personnes moins valides** : chacun trente et un /dix millièmes, soit ensemble soixante-deux/dixmillièmes : 62/10.000

- **Quatre emplacements de parking pour moto**, numérotés « PM1 » à « PM4 » : chacun un/dix millièmes, soit ensemble quatre /dixmillièmes : 4/10.000

2. **Au rez-de-chaussée :**

Groupe A

- **L'appartement « A.01 »** : trois cent septante-cinq/dixmillièmes : 375/10.000
- **L'appartement « A.02 »** : trois cent soixante/dixmillièmes : 360/10.000
- **L'appartement « A.03 »** : deux cent vingt-sept/dixmillièmes : 227/10.000

Groupe B

- **L'appartement « B.01 »** : deux cent soixante-neuf/dixmillièmes : 269/10.000
- **L'appartement « B.02 »** : deux cent soixante-et-un /dixmillièmes : 261/10.000

Groupe C

- **L'appartement « C.01 »** : deux cent vingt-neuf/dixmillièmes : 229/10.000
- **L'appartement « C.02 »** : trois cent soixante-quatre/dixmillièmes : 364/10.000

3. **Au premier étage :**

Groupe A

- **L'appartement « A.11 »** : deux cent quatre-vingt-trois/dixmillièmes : 283/10.000
- **L'appartement « A.12 »** : trois cent vingt-six/dixmillièmes : 326/10.000
- **L'appartement « A.13 »** : deux cent soixante-cinq/dixmillièmes : 265/10.000

Groupe B

- **L'appartement « B.11 »** : deux cent quarante-trois/dixmillièmes : 243/10.000
- **L'appartement « B.12 »** : deux cent quatre-vingt-sept/ dixmillièmes : 287/10.000

Groupe C

- **L'appartement « C.11 »** : deux cent soixante et un/dixmillièmes : 261/10.000
- **L'appartement « C.12 »** : trois cent / dixmillièmes : 300/10.000

4. **Au deuxième étage :**

Groupe A

- **L'appartement « A.21 »** : deux cent septante-neuf/
dixmillièmes : 279/10.000
- **L'appartement « A.22 »** : trois cent trente-trois/
dixmillièmes : 333/10.000
- **L'appartement « A.23 »** : deux cent septante-deux/
dixmillièmes : 272/10.000

Groupe B

- **L'appartement « B.21 »** : deux cent quarante-quatre/
dixmillièmes : 244/10.000
- **L'appartement « B.22 »** : deux cent quatre-vingt-
huit / dixmillièmes : 288/10.000

Groupe C

- **L'appartement « C.21 »** : deux cent soixante-neuf/
dixmillièmes : 269/10.000
- **L'appartement « C.22 »** : trois cent quatre /
dixmillièmes : 304/10.000

5. Au troisième étage :**Groupe A**

- **L'appartement « A.31 »** : deux cent quatre-vingt-un/
dixmillièmes : 281/10.000
- **L'appartement « A.32 »** : trois cent trente-six/
dixmillièmes : 336/10.000
- **L'appartement « A.33 »** : deux cent soixante-cinq/
dixmillièmes : 265/10.000

Groupe B

- **L'appartement « B.31 »** : deux cent quarante-quatre/
dixmillièmes : 244/10.000
- **L'appartement « B.32 »** : deux cent quatre-vingt-
neuf / dixmillièmes : 289/10.000

Groupe C

- **L'appartement « C.31 »** : deux cent soixante-six/
dixmillièmes : 266/10.000
- **L'appartement « C.32 »** : trois cent sept /
dixmillièmes : 307/10.000

6. Au quatrième étage (penthouse) :**Groupe A**

- **L'appartement « A.41 »** : quatre cent trente-neuf/
dixmillièmes : 439/10.000

Groupe B

- **L'appartement « B.41 »** : trois cent quarante et un/
dixmillièmes : 341/10.000

Groupe C

- **L'appartement « C.41 »** : trois cent trente/
dixmillièmes : 330/10.000

TOTAL GENERAL : dix mille/dix millièmes : 10.000/10.000

Etant fait observer que ces quotités ont été déterminées en fonction de

la valeur des différentes entités privatives.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des entités privatives, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque du complexe, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des dix millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

Il est toujours permis, mais seulement sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite de l'architecte du complexe et sous réserve de ne jamais altérer la structure et la stabilité du bâtiment, ni les performances (acoustique, imperméabilité, sécurités, etc...) des matériaux mis en œuvre de réunir en un seul appartement, deux appartements ou studios soit de même niveau, soit de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement duplex, étant entendu qu'après avoir réuni deux appartements, on peut revenir à la situation primitive.

Dans ce cas, les dix millièmes attachés aux différentes entités privatives réunis sont additionnés.

ARTICLE QUATRE - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés comme communs.

Sol

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé ; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie (en ce compris la zone à usage de jardin arboré) est réputée commune, sauf convention contraire.

Sous-sol bâti

Le terrain en sous-sol sur lequel est édifié le complexe immobilier est commun.

Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol et/ou qui constitue un mur porteur, de sorte que s'il était modifié, il porterait atteinte à la stabilité de l'ensemble du bâtiment.

Murs intérieurs séparant des lots privatifs

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

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

Murs intérieurs d'un lot privatif

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

Murs de clôture

Les murs entourant les jardins, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Murs (revêtements et enduits)

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

Plafonds et planchers – Gros œuvre

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

Plafonds et planchers – Revêtements et enduits

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

Système de ventilation double flux individuel

Le système de ventilation individuel par appartement présente un caractère de propriété privée pour tous ses éléments situés dans l'appartement.

Le principe de fonctionnement de ce système de ventilation consiste à récupérer la chaleur de l'air vicié, extrait des water-closets et des salles de bains pour réchauffer l'air neuf pris en toiture, et ce via des échangeurs de chaleur. L'air peut être ensuite distribué dans les pièces de vie via un système de bouches et de gaines mis en place principalement dans les aires de circulation.

Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture, et sauf pour tout ce qui concerne toutes les zones de toiture affectées à l'usage de terrasse privée.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

Façades

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

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

Fenêtres

Les vitres sont des éléments privés, les châssis sont des parties communes.

Escaliers

Il faut entendre par ce mot non seulement les volées, mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupes) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier.

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun. Il l'est dans toutes

ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements ou paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives, face intérieure et communes, face extérieure.

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété. Le remplacement de ces portes participant de l'harmonie de l'ensemble du complexe immobilier ne pourra se faire que moyennant décision de l'assemblée générale des copropriétaires, conformément à l'article 7 ci-après.

Canalisations – Raccordements généraux

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

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

Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, l'ascenseur et sa machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, les communs en général est déclaré partie commune.

Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes aux sous-sol, les halls, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, d'installation téléphonique, et caetera, et les tuyauteries communes de distribution.

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

Ascenseur

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine, la cage et les locaux, que le local abritant la machinerie.

L'ascenseur est un élément commun.

L'ascenseur est un accessoire d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

Réseaux d'égouttage des eaux usées.

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété.

Sonnettes et boîtes aux lettres

Les sonnettes et les boîtes aux lettres se trouvant dans le hall et à l'extérieur sont des parties communes bien qu'à usage privatif. Les plaques indiquant les noms des copropriétaires ou occupants seront d'un modèle

uniforme déterminé par l'assemblée générale et réalisées aux frais de chaque copropriétaire par les soins du syndic, étant entendu que PRE DE LA PERCHE se réserve le droit d'arrêter le modèle de la première plaque.

Et en général, sont également communes toutes les parties de la Résidence Muscari, qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'une ou de l'autre des entités privatives, ou qui sont communs d'après l'article 577-3 dernier alinéa de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et l'usage.

Il existe deux catégories de parties communes:

a) les parties communes générales, concernant l'ensemble du complexe;

Les parties communes générales appartiennent indivisément à tous les propriétaires et sont attachées aux diverses entités privatives à titre d'accessoires indissociables à concurrence d'une fraction déterminée : il s'agit des dixmillièmes de copropriété et d'indivision forcée visées dans la description des biens ci-avant, dont la ventilation entre toutes les entités privatives de l'immeuble entraîne dans la même proportion, la répartition des charges de communauté générale.

b) les parties communes particulières, concernant exclusivement un "Groupe" dans le présent acte, encore que certaines parties communes particulières puissent se révéler communes à deux ou plusieurs "Groupes".

Les parties communes particulières ne sont considérées comme telles que dans la mesure où sont concernées leur jouissance et les charges y afférentes, et donc les décisions y relatives: elles ne pourront être considérées comme accessoire exclusif du Groupe concerné que si la loi le prévoit.

Définition de la notion de "Groupe" : On entend par le mot "Groupe" dans le cadre des présents statuts, la réunion des entités privatives concernées du point de vue de la répartition des charges et des recettes, par certaines parties communes particulières dont l'utilité leur est propre, encore que certaines de ces parties communes particulières puissent se révéler communes à deux ou plusieurs Groupes.

Au sens de cette définition il existe actuellement **trois Groupes** correspondant à trois colonnes distinctes à partir du niveau du sous-sol (trois ascenseurs différents) à l'exception du parking, composé des emplacements de parking, qui n'est pas divisé en groupe distinct :

Le « Groupe A » constitué des entités privatives A, situées à droite de la Résidence Muscari lorsqu'on regarde l'immeuble depuis le rond-point de la voirie nouvelle à réaliser, outre les caves rattachées à chacune de ces entités privatives destinées à l'habitation.

Le « Groupe B » constitué des entités privatives B situées au milieu de la Résidence Muscari lorsqu'on regarde l'immeuble depuis le rond-point de la voirie nouvelle à réaliser, outre les caves rattachées à chacune de ces entités privatives destinées à l'habitation.

Le « Groupe C » constitué des entités privatives C situées à gauche de la Résidence Muscari lorsqu'on regarde l'immeuble depuis le rond-point de la voirie nouvelle à réaliser, outre les caves rattachées à chacune de ces entités privatives destinées à l'habitation.

Il est à noter en outre que le sous-sol, accueillant outre des parties communes générales et/ou propres à chacun des Groupes, les emplacements de parking pour véhicules et les caves, n'est pas érigé en Groupe distinct, la gestion le concernant devant en tout état de cause relever de l'assemblée générale sans délégation à certains copropriétaires ; en revanche, les charges relatives au

fonctionnement du garage font l'objet d'une répartition spéciale au titre de charges particulières, à raison des trois quarts entre les emplacements de parcage et d'un quart à charge de la communauté dans son ensemble.

Ces différents groupes se présentent comme suit :

1° - Le Groupe A constitué des treize entités privatives destinées à l'habitation, composant la colonne A, située à droite de la Résidence Muscari lorsqu'on regarde l'immeuble depuis le rond-point de la voirie nouvelle à réaliser, outre les caves rattachées à chacune de ces entités privatives destinées à l'habitation, et dont la jouissance des parties communes particulières propres à ce groupe est répartie entre les différentes entités privatives le composant en quatre mille quarante et un/ quatre mille quarante-et-unièmes.

Enumération sommaire de ces entités privatives :

Les treize caves numérotées de C16 à C24 et C27 à C30 ;

- L'appartement « A.01 » ;
- L'appartement « A.02 » ;
- L'appartement « A.03 » ;
- L'appartement « A.11 » ;
- L'appartement « A.12 » ;
- L'appartement « A.13 » ;
- L'appartement « A.21 » ;
- L'appartement « A.22 » ;
- L'appartement « A.23 » ;
- L'appartement « A.31 » ;
- L'appartement « A.32 » ;
- L'appartement « A.33 » ;
- L'appartement « A.41 » ;

2° - Le Groupe B constitué des neuf entités privatives destinées à l'habitation, composant la colonne B, située au centre de la Résidence Muscari lorsqu'on regarde l'immeuble depuis le rond-point de la voirie nouvelle à réaliser, outre les caves rattachées à chacune de ces entités privatives destinées à l'habitation, et dont la jouissance des parties communes particulières propres à ce groupe est répartie entre les différentes entités privatives le composant en deux mille quatre cent soixante-six/deux mille quatre cent soixante-sixièmes.

Les neuf caves numérotées C11, C12, C14, C15, C25 et C26 et de C31 à C3 ;

- L'appartement « B.01 » ;
- L'appartement « B.02 » ;
- L'appartement « B.1.1 »
- L'appartement « B.1.2 »
- L'appartement « B.2.1 »
- L'appartement « B.2.2 »
- L'appartement « B.3.1 »
- L'appartement « B.3.2 »
- L'appartement « B.4.1 »

3° - Le Groupe C constitué des neuf entités privatives destinées à l'habitation, composant la colonne C, située à gauche de la Résidence Muscari lorsqu'on regarde l'immeuble depuis le rond-point de la voirie nouvelle à réaliser, outre les caves rattachées à chacune de ces entités privatives destinées

à l'habitation, et dont la jouissance des parties communes particulières propres à ce groupe est répartie entre les différentes entités privatives le composant en deux mille six cent trente /deux mille six cent trentièmes.

Enumération sommaire de ces entités privatives :

Les treize caves numérotées de C1, C2 et de C6 à C15 ;

- L'appartement « C.01 » ;
- L'appartement « C.02 » ;
- L'appartement « C.11 » ;
- L'appartement « C.12 » ;
- L'appartement « C.21 » ;
- L'appartement « C.22 » ;
- L'appartement « C.31 » ;
- L'appartement « C.32 » ;
- L'appartement « C.41 » ;

Les parties communes sont constituées des éléments du complexe immobilier qui en raison même de son statut de copropriété ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des diverses entités privatives formant le complexe.

Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les propriétaires des diverses entités privatives, dans la proportion de leurs quotes-parts dans la copropriété telles que fixées par l'Acte de Base.

Toute aliénation totale ou partielle d'une entité privative entraîne de ce fait l'aliénation proportionnelle des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire indissoluble.

Une part indivise des parties communes ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'entité privative dont elle est l'accessoire et pour la quotité attribuée à cette entité.

L'hypothèque ou tout droit réel établis sur une entité privative greève de plein droit la quote-part de cette entité dans les parties communes.

Les parties communes ne peuvent, en raison de leur destination et de leur nature, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf cas de sinistre total du complexe.

C'est la notion de service ou d'utilité à tout le complexe, ou au contraire à une partie seulement des entités privatives le composant, qui sert de critère pour déterminer si un élément est de communauté générale ou particulière.

Compte tenu des définitions qui précèdent, le complexe immobilier Muscari comporte notamment, les parties communes suivantes :

Les parties communes générales sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, et cetera...), les murs de façades, de pignons, les murs de refend, de clôture, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des entités privatives et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements.

Toutes les toitures de l'immeuble, en ce compris les parties de toitures affectées à usage de terrasse et dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux propriétaires et/ou occupants des entités privatives auxquelles cette jouissance est réservée (terrasses sur rez-de-chaussée et terrasses du quatrième étage sur troisième étage).

- Les différents locaux poubelles
- Les différents locaux compteurs ;
- Le local vélos – poussettes ;
- Le local haute tension
- Les locaux techniques
- Les couloirs desservant les locaux en sous-sol et le complexe de parkings en sous-sol

Les gaines, canalisations, descentes d'eau et aéras communes à l'ensemble de la Résidence Muscari.

Et en général, toutes les parties du complexe immobilier, qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'une ou de l'autre des entités privatives, ni à l'usage exclusif d'un seul des trois groupes ou qui sont communs d'après l'article 577-3 dernier alinéa de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et l'usage.

Il est rappelé que les éléments non privatifs participant de l'esthétique extérieure du complexe, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, aménagements de portions de jardin suspendus, quoique pouvant constituer des parties communes particulières, sont stipulées être de communauté générale et donc de la compétence exclusive de l'Assemblée générale dans la mesure où devraient être prises des décisions susceptibles d'affecter l'harmonie du complexe, cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des quatre cinquièmes des quotités dans les parties communes générales.

Les parties communes particulières sont pour chacun des trois Groupes A-B-C (la présente énumération étant limitative)

- Les escaliers avec leur cage depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage.
- Les ascenseurs avec leur cage depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage.
- Les paliers, dégagements formant couloir à partir du rez-de-chaussée.
- Les gaines, canalisations, descentes d'eau et cetera propres à chaque groupe.

Les diverses canalisations et descentes d'eau pluviale et résiduaire propres à chaque groupe.

Les terrasses et les balcons propres à chaque colonne et ne formant pas la toiture du niveau inférieur.

Les ornements extérieurs de façade, des terrasses formant ou non toitures, balcons et fenêtres, les balustrades, gardes-corps, les appuis de balcons et fenêtres, propres à chaque bâtiment.

Les gaines, canalisations, descentes d'eau et aéras propres à chaque bâtiment.

Et en général, les parties de chacun des trois groupes qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'une ou l'autre des entités privatives composant ledit bâtiment, mais bien affectées à l'usage exclusif dudit bâtiment.

Les parties communes particulières propres au Complexe de parkings (la présente énumération étant limitative)

Les rampes d'accès et de sortie vers les emplacements de parkings, venant du niveau rez-de-chaussée.

Les aires de circulation et de manoeuvres des différents emplacements de parkings, ainsi que tous les équipements techniques spécifiques à l'exploitation des emplacements de parkings, tels que les portes d'accès et mécanismes de contrôle, l'éclairage propre au complexe de parkings, les

systèmes de détection incendie et de prévention d'incendie propres aux emplacements de parkings, les groupes extracteurs de fumée, etc....

ARTICLE CINQ - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'entité proprement dite et de ses dépendances (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, la partie supérieure des terrasses sur laquelle on marche avec son soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les portes palières intérieures des appartements ou studios et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closets, salles de bains, et cetera...), les parties vitrées des portes et fenêtres, les escaliers privatifs à l'intérieur des entités privées, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'entité privative et de ses dépendances, et qui sert à son usage exclusif : en outre, tout ce qui se trouve à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, et cetera....

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses entités privées dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité du complexe immobilier et/ou de l'un des bâtiments qui le compose.

Chacun peut, sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite d'un architecte (comme pour les modifications aux parties communes, voir article 6 ci-après), modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son entité privative, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les entités des autres copropriétaires, et en tous les cas sans pouvoir porter atteinte aux performances techniques des matériaux et installations mis en oeuvre.

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

Il est interdit à un propriétaire d'entité privative de diviser celle-ci en plusieurs entités, en sorte qu'il y ait plus d'entités privées par niveau que celles prévus aux présentes.

ARTICLE SIX - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix, et sous le contrôle d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux, sauf en ce qui concerne les actes conservatoires et d'administration provisoire pour lesquels le syndic peut agir seul, de sa propre initiative.

ARTICLE SEPT - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DU COMPLEXE.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe immobilier, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix

des copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée et des fenêtres, des terrasses et des jardins.

Il est rappelé que les éléments non privatifs participant de l'esthétique extérieure du complexe, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, aménagements de portions de jardin suspendus, quoique pouvant constituer des parties communes particulières, sont stipulées être de communauté générale et donc de la compétence exclusive de l'Assemblée générale dans la mesure où devraient être prises des décisions susceptibles d'affecter l'harmonie du complexe, cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des quatre cinquièmes des quotités dans les parties communes générales.

Terrasses et balcons

Ainsi que dit ci-avant, les balcons et terrasses formant ou non toiture des niveaux inférieurs (en ce compris leurs accessoires, tels les garde-corps, balustrades, etc...), même attribués en jouissance exclusive à certaines entités privatives, sont des éléments communs (généraux car constituant en partie la toiture des sous-sols ou des étages inférieurs ou particuliers propres à un groupe lorsqu'ils se trouvent en décrochage par rapport à la façade et/ou ne constituent pas même partiellement la toiture du niveau inférieur).

Il ne pourra y être installé aucune construction, même en matériaux légers.

En ce qui concerne les balcons et terrasses à usage exclusif d'une entité privative, il est stipulé que la responsabilité de l'entretien d'usage (en ce compris le bon écoulement des eaux) et du remplacement éventuel des revêtements dits d'usure (carrelage, peintures, joints, etc) en incombe au propriétaire de cette entité, ainsi que celle découlant des détériorations dues à l'usage.

Le remplacement des revêtements d'usure est effectué au moyen de matériaux identiques ou équivalents sur le plan de la qualité et de l'esthétique à ceux mis en œuvre initialement.

La chape et les couches isolante et d'étanchéité faisant partie des parties communes, au même titre que le béton des hourdis, tous travaux de réparation et de remplacement s'y rapportant seront à charge de la copropriété.

Toutefois, tous frais qui seraient exposés par la copropriété à cet égard devront être remboursés par le propriétaire concerné s'il se révèle que les dégâts sont dus à son fait ou à sa carence.

Tous les frais résultant d'une intervention au niveau de l'étanchéité des terrasses, au niveau de la chape, de la couche isolante ou encore au niveau du béton des hourdis, qui nécessiterait l'enlèvement du carrelage et la repose de celui-ci après l'intervention, seront à charge de la communauté, sauf s'il se révèle que cette intervention résulte d'un défaut manifeste d'entretien du revêtement de la part du propriétaire ou de l'occupant de l'entité privative concernée.

En ce qui concerne les balcons et terrasses, pour lesquels l'entretien doit être assuré par les copropriétaires et/ou occupants concernés, il est en outre stipulé que quinze jours après une mise en demeure restée sans suite, le syndic aura le droit de faire exécuter d'office aux frais du défaillant, les travaux d'entretien lui incombant en vertu de ce qui précède.

Les occupants des appartements ou autres entités privatives dont il

s'agit devront donner accès aux dits balcons et terrasses, pour permettre d'y effectuer les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuels.

Jardins privés.

Le jardin arboré entourant l'immeuble est commun. Toutefois, certaines sections de celui-ci (dix) sont attribuées aux propriétaires et/ou occupants des appartements dans le prolongement desquels ils se situent, lesquels en ont l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels.

Malgré cette affectation, ces parties du sol conservent leur statut de partie commune.

Les jardins devront tout particulièrement conserver leur destination de jardin d'agrément et un caractère décoratif en rapport avec le standing du complexe faisant l'objet du présent acte.

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations.

ARTICLE HUIT - DISPOSITIFS DE PROTECTION EXTERIEURE - PERSIENNES - RESEAU DE TELECOMMUNICATIONS.

1. Les propriétaires ne pourront établir de dispositif de protection extérieure ou intérieure, ou des persiennes qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue, ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue.

2. L'immeuble sera équipé d'un réseau permettant aux propriétaires et occupants des appartements le composant de se raccorder aux réseaux de distributions d'émissions radiophoniques et télévisuelles.

3. L'assemblée générale des copropriétaires pourra en outre à la majorité absolue décider d'équiper le bâtiment d'un réseau de télécommunications de type internet, intranet, réseau informatique ou autre ; elle établira dans cette hypothèse, aux mêmes conditions de majorité un règlement d'ordre intérieur.

4. Il est interdit de poser des antennes privées que ce soit sur la toiture de l'immeuble où sur les façades avant et arrière de l'immeuble, ou encore sur les terrasses, jardins suspendus et balcons dont la jouissance privative et exclusive est rattachée aux propriétaires ou occupants d'entités privatives.

ARTICLE NEUF - DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Sous réserve de ce qui sera dit ci-après en ce qui concerne les appartements, toute modification de la destination d'une partie privative devra nécessairement être prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

1. Appartements.

Tous les appartements sont destinés exclusivement à l'habitation résidentielle.

Ils pourront toutefois être affectés partiellement à l'usage de bureaux pour professions libérales pour autant que les lois et règlements applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire autorisent une telle affectation, et pour autant que le bien ne perde pas son affectation principale de logement.

L'exercice d'une profession libérale dans le complexe immobilier dénommé Résidence Muscari ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans le complexe entraîne de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur desservant tel appartement, les propriétaires ou occupants desdites entités devront s'entendre avec le syndic pour fixer, par un forfait l'indemnité à payer aux copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur, pour cet usage intensif d'une chose commune.

De même afin de ne pas troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble, il est strictement interdit dans l'immeuble de :

- a) procéder à des ventes publiques volontaires ou non de biens meubles;
- b) exercer tout commerce de charme, en ce compris l'exploitation de saunas - massages, et en général toute activité généralement quelconque contraire aux bonnes mœurs.

Cette disposition constitue une condition essentielle dans le chef des sociétés comparantes et elle ne pourra par conséquent être modifiée qu'à l'unanimité des voix de l'ensemble des copropriétaires et ce, quelle que soit la séance de l'assemblée générale des copropriétaires à l'ordre du jour de laquelle une proposition de modification de cette disposition serait fixée.

2. Les emplacements de parkings.

Les emplacements de parking pour véhicules sont destinés à garer des voitures automobiles.

Les emplacements de parking pour motos sont destinés à garer des motocyclettes avec ou sans side-car, des vélos-moteurs et scooters.

L'ensemble des emplacements sont également destinés à garer d'autres petits véhicules à moteurs, appartenant à un propriétaire, un locataire ou une personne ayant un droit de jouissance dans le complexe.

Afin d'assurer le maintien du standing du complexe immobilier « ##### », il est expressément stipulé que :

- chaque usager du complexe de parkings devra se conformer aux indications de polices qui y seront placés ;

- il est strictement interdit pour tout occupant ou usager du complexe de parkings :

- d'entreposer dans ledit complexe ou dans les limites d'un emplacement de parking privatif des biens meubles au sens large du terme, ni d'y entreposer des ordures ou, des matières dangereuses ou inflammables, même temporairement, seul le stationnement de véhicules automobiles et petites camionnettes, vélos ou motos dûment immatriculés et appartenant à des propriétaires, locataires ou occupants étant autorisé, et encore à l'exclusion de tous véhicules équipés de LPG ;

- de clôturer par grillage ou autrement les emplacements de parkings ;

- d'entraver de quelque manière que ce soit la libre circulation des utilisateurs desdits emplacements de parking ;

- d'installer un atelier de réparation dans les emplacements de parking.

- Le lavage de véhicules y est également interdit. Toutefois l'assemblée générale des copropriétaires pourrait décider d'affecter une partie de l'aire de circulation à l'usage d'aire de lavage.

- Sont enfin également interdits dans les aires de circulation et de manoeuvres, les stationnements, la combustion d'essence et d'huile,

l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores, le fait de laisser son moteur tourner au ralenti dans un de ces passages.

L'accès piéton aux emplacements de parking se fera par l'ascenseur et/ou l'escalier de l'immeuble dans lequel se situe ledit lot privatif destiné à l'habitation.

SECTION II. - Service et administration du complexe.

A. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

ARTICLE DIX - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES –

CONSTITUTION -DENOMINATION - SIEGE - POUVOIRS - DISSOLUTION.

Constitution.

Tous les copropriétaires du complexe seront constitués en Association dotée de la personnalité juridique.

Dénomination.

Cette Association sera dénommée:

"Association des copropriétaires du complexe sis à Uccle, à front d'une nouvelle voirie à établir à partir de la rue Egide Van Ophem, dénommé Résidence Muscari.

Cette dénomination devant être suivie de l'adresse du complexe.

Siège.

Elle aura son siège dans le complexe immobilier, à l'adresse à déterminer par les copropriétaires, lors de la première assemblée générale des copropriétaires du complexe.

Représentation.

L'association des copropriétaires est représentée en tous actes et en justice par le syndic conformément à ce qui est indiqué ci-après à l'article douze.

Généralités.

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social, lequel est la conservation et l'administration du complexe.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans le complexe.

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les modes de dissolution et de liquidation de cette association des copropriétaires il est référé aux dispositions du Code civil.

Il est toutefois précisé ce qui suit :

1. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Tout copropriétaire conserve néanmoins le droit d'exercer seul les actions relatives à son entité privative, après en avoir informé le syndic par pli recommandé adressé avant le début de la procédure, afin de permettre à ce dernier d'en informer les autres copropriétaires.

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire

proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois le copropriétaire qui a introduit l'une des actions visées à l'article 577-9 paragraphes 3 et/ou 4 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une desdites actions.

2. L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que cesse l'indivision forcée organisée.

Tel ne sera pas le cas en cas de destruction, même totale de l'immeuble.

Dans ce cas là il faudra une décision de l'assemblée générale des copropriétaires de dissoudre l'association des copropriétaires, décision à prendre à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et à constater dans un procès-verbal dressé en la forme authentique et soumis à la formalité de la transcription.

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider de dissoudre l'association des copropriétaires aux mêmes conditions.

En outre, le juge de paix peut prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé fondant sa requête sur un juste motif.

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, celle-ci subsiste néanmoins pour les besoins de sa liquidation ; elle mentionne dans ce cas dans tous les actes, pièces et documents où elle comparait qu'elle est en liquidation.

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, ladite décision devra obligatoirement être accompagnée de la désignation du liquidateur, faute de quoi le syndic exercera ces fonctions.

Si la dissolution de l'association des copropriétaires survient de plein droit, une assemblée générale extraordinaire sera réunie dans les huit jours de la survenance du fait ayant entraîné la dissolution de plein droit, et l'assemblée générale des copropriétaires après avoir constaté la dissolution de l'association des copropriétaires désignera un ou plusieurs liquidateur(s).

Cette constatation de dissolution de plein droit par l'assemblée devra comme la décision de dissoudre l'association des copropriétaires, faire l'objet d'un acte authentique soumis à la formalité de la transcription, afin d'assurer l'opposabilité de la dissolution de l'association des copropriétaires, envers tous les tiers.

B. SYNDIC

ARTICLE ONZE - SYNDIC - DESIGNATION - NOMINATION.

Il est fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires aux soins d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires. Toutefois tout syndic qui ne serait pas l'un des copropriétaires devra nécessairement habiter la Région Bruxelloise.

Exceptionnellement le Promoteur se réserve la faculté de désigner le premier syndic du complexe. Si le Promoteur fait usage de cette faculté, le mandat du syndic ainsi désigné expirera de plein droit lors de ladite première assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic sera choisi par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue des voix, pour un terme ne pouvant excéder cinq ans, mais renouvelable, et ce pour la première fois à l'occasion de la première assemblée

générale des copropriétaires.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic sera affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment aux entrées du complexe immobilier.

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

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

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic également à la majorité absolue des voix. Elle peut de même, si elle le juge opportun lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Les rémunérations du syndic seront fixées par décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge de paix peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale, à la majorité absolue des voix.

ARTICLE DOUZE - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDIC.

I. Le syndic a la charge de :

A. DE PAR LA LOI :

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

2° Consigner les décisions de l'assemblée générale dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires et de représenter l'association des copropriétaires.

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire. Ainsi il fait notamment exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gérance ou de l'assemblée générale, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

5° d'administrer les fonds de roulement et de réserve de l'association des copropriétaires. Dans cette mesure il a notamment pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes.

6° de fournir le relevé des dettes suivantes, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par un notaire agissant dans le cadre de l'article 577-11 paragraphe premier de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, en cas de transmission de la propriété d'une entité, savoir :

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

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

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

7° de communiquer à toute personne occupant le complexe immobilier en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (exemple : un locataire, un usufruitier, etc...) la date des assemblées, afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou ses observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

8° et en général de veiller au bon entretien des communs, et au bon fonctionnement de tous appareillages communs et au bon entretien général du complexe immobilier.

B. DE PAR LES PRESENTS STATUTS.

1. d'une Mission de police intérieure

Le syndic doit ainsi assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité. Il pourra dans ce but édicter un règlement obligatoire pour les occupants du complexe sur la circulation des piétons, les heures d'ouverture et de fermeture des cages d'escaliers et des ascenseurs, l'éclairage, etc... ; il pourra, le cas échéant, recourir à l'intervention de la force publique si elle s'avérait nécessaire.

2. d'une Mission d'administration et d'entretien s'étendant à toutes les parties communes.

Il doit notamment, sans que cette énumération soit limitative :

a) Veiller au bon entretien du complexe : il en est notamment ainsi du nettoyage et du balayage de tous les halls, dégagements, escaliers, ascenseurs, passages, accès piétonniers et de façon générale de tous les locaux communs ainsi que du jardin intérieur arboré; il procède de son chef à toutes réparations urgentes et exécute les travaux décidés par l'Assemblée générale.

b) Assurer le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage-chauffage-ascenseurs-distribution d'eau, enlèvement des immondices)

c) engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, se procurer les approvisionnements nécessaires et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien, et d'assurance ; le personnel employé par le syndic ne pourra être utilisé à des fins privées par les copropriétaires ou occupants pendant les heures de service et même après ces heures ; il ne pourra être utilisé à ces fins qu'avec l'accord du syndic, aux frais et risques du copropriétaire intéressé.

d) Procéder à toutes installations et aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et accroître la sécurité et le confort des occupants et usagers du complexe tels par exemple : installation d'une boîte aux lettres générale pour la levée du courrier ; installations de bouche d'incendie; sorties de secours et extincteurs, etc...

e) Instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'Assemblée générale qui décidera des mesures à prendre et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

f) souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance, en

conformité avec ce qui est dit ci-après au chapitre "Assurances".

g) Assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes.

h) Répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions qui sont arrêtées ci-après.

i) Présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier et à l'assemblée statutaire, les comptes généraux.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du Conseil de Gérance s'il existe.

3. de représenter l'Association des copropriétaires à tous actes authentiques à intervenir notamment en raison de modifications aux statuts ou de toute autre décision de l'Assemblée générale. Le Syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, etc...

II. L'assemblée générale des copropriétaires pourra par des décisions à prendre à la majorité absolue des voix décider de conférer d'autres pouvoirs ou de limiter les pouvoirs du syndic, soit au moment de sa nomination, soit même en cours de mandat.

III. Le syndic ne pourra utiliser les pouvoirs qui lui sont ainsi conférés tant par le présent règlement de copropriété que par les décisions des assemblées générales, pour souscrire des engagements pour un terme excédant la durée de son mandat, sauf décision expresse de l'assemblée générale sur ce point.

ARTICLE TREIZE - RESPONSABILITE DU SYNDIC.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

ARTICLE QUATORZE - POUVOIRS DE REPRESENTATION DU SYNDIC.

Le syndic sera dès le jour où l'association des copropriétaires aura acquis la personnalité juridique par la cession ou l'attribution d'une entité au moins chargé de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.

Ainsi, le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes, vis à vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport à l'assemblée générale, laquelle décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires et d'administration provisoire.

C. ASSEMBLEE GENERALE.

ARTICLE QUINZE - POUVOIR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de celle-ci en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

L'Assemblée générale est l'organe de l'Association des copropriétaires qui dispose de tous les pouvoirs de conservation et d'administration du complexe, à l'exception de ceux qui seraient attribués par la loi ou les statuts à chaque copropriétaire, au Syndic.

Les copropriétaires réunis en assemblée générale, peuvent en tant qu'organe de l'Association des copropriétaires, dans le cadre des compétences de l'assemblée et sous sa responsabilité, déléguer aux copropriétaires de certaines entités privatives formant ensemble un Groupe, tous pouvoirs afin de gérer les parties communes qui les concernent exclusivement, étant les parties communes particulières au dit Groupe au sens de l'article 4 ci-avant.

Les délégations et pouvoirs ci-avant doivent être décidés par les copropriétaires en assemblée générale, statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les délégations et pouvoirs ci-avant sont toujours révocables.

Les décisions qui seront ainsi prises par certains copropriétaires agissant au sein d'un Groupe devront être prises aux mêmes majorités que celles requises par la loi ou les présents statuts, en ce qui concerne les décisions à prendre en Assemblée générale.

Lorsque les décisions et délibérations sont prises par certains copropriétaires seulement agissant dans le cadre d'une délégation de pouvoirs leur conférée par l'Assemblée générale dans le cadre du présent article, elles obligent tous les copropriétaires concernés, qu'ils aient été représentés ou non, dissidents ou incapables; toutefois lorsque ces décisions feront naître une dette à charge de l'Association des copropriétaires de tout le complexe, la contribution à son paiement n'incombera toutefois qu'aux seuls propriétaires des entités concernées.

Les règles relatives aux délibérations de l'Assemblée générale, seront mutatis mutandis applicables aux décisions et délibérations qui seront prises dans le cadre des délégations éventuelles visées au présent article.

ARTICLE SEIZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité des dispositions prévues par l'article dix-sept ci-après.

L'assemblée générale oblige, par ses délibérations, tous les copropriétaires intéressés sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

L'assemblée générale des copropriétaires élit à la majorité absolue, son Président en son sein, pour le terme qu'elle détermine, lequel ne pourra excéder cinq ans.

Le Président pourra se faire assister par trois assesseurs, également choisis par l'assemblée en son sein.

En cas d'empêchement ou d'absence du Président, l'assemblée générale des copropriétaires devra pourvoir à cette carence, avant d'aborder un point quelconque de l'ordre du jour de l'assemblée.

Le syndic ne pourra ni être Président de l'assemblée générale des copropriétaires, ni assesseur du Président.

La nomination du Président de l'assemblée générale des copropriétaires et de ses assesseurs éventuels sont fixées d'office à l'ordre du jour de la

première assemblée générale des copropriétaires.

A.-ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale statutaire des copropriétaires se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, le dernier jeudi du mois de mars de chaque année à vingt heures, au lieu indiqué par le syndic ou le Conseil de gérance ou celui qui convoque.

Sauf décision contraire de la part du syndic, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et les délais prescrits pour les convocations, ces jour heure et lieu, sont constants d'année en année.

B.- ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE.

En dehors de cette assemblée statutaire, l'assemblée des copropriétaires est convoquée à la diligence du syndic ou du Conseil de Gérance, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

En outre, en vertu de l'article 577-9 paragraphe trois de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, tout copropriétaire peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire, pour délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine.

ARTICLE DIX-SEPT - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.

Les convocations sont faites quinze jours calendriers au moins à l'avance, par lettre recommandée, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge, signée par ce dernier.

La convocation ne sera valable que pour autant que l'ordre du jour de l'assemblée y soit joint.

Faute d'avoir fait connaître au Syndic par lettre recommandée tout changement d'adresse ou tout changement de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation d'une deuxième assemblée sera de quinze jours calendrier au moins.

Ladite assemblée pourra alors délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE DIX-HUIT - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.

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

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour (cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire, sauf le cas où tous les copropriétaires seraient présents en personne).

Chacun des copropriétaires a le droit de demander par écrit au Syndic,

par lettre recommandée, l'inscription d'un point à l'ordre du jour, et cela au moins trente jours calendrier avant la date de l'assemblée générale.

ARTICLE DIX-NEUF - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

Si le syndic n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative et non délibérative.

Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non, il s'agit là d'un droit absolu pour chaque copropriétaire.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine; à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur une entité, que ce soit par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, entre deux ou plusieurs personnes, tant majeures que mineures ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux, ayant voix délibérative, et qui votera pour le compte de la collectivité.

En cas de désaccord entre eux, ils ne pourront voter jusqu'à ce qu'ils aboutissent à un accord amiable ou à une décision de justice.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès verbal de sa nomination, devra être annexé au procès verbal de l'assemblée.

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

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

Les mineurs, interdits et autres incapables doivent être représentés par leurs représentants légaux, les personnes morales par leurs organes légaux ou statutaires, avec faculté de délégation.

ARTICLE VINGT - LISTE DE PRESENCE.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par le Président de l'assemblée des copropriétaires, et le cas échéant par les membres du Conseil de Gérance du complexe et qui indiquera le nombre des quotités possédées par les signataires dans le complexe.

ARTICLE VINGT-ET-UN - MAJORITES.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi ou les présents statuts.

Lorsque l'unanimité est requise, il s'agit de l'unanimité des voix de l'ensemble des copropriétaires et non de l'unanimité des voix des membres présents à l'assemblée générale, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Par application de l'article 577-7 paragraphe un et trois, l'assemblée

générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion ;

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés :

- a) de toute autre modification aux statuts en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de dispositions de biens immobiliers communs ;

3° à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- a) sur toute modification des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

- b) sur la décision de dissoudre l'Association des copropriétaires.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des voix présentes ou représentées à l'Assemblée générale.

Sans préjudice d'une disposition légale contraire, les abstentions et les votes nuls seront comptés comme des votes négatifs, sauf dans les cas où par application de la loi certains copropriétaires seront tenus de s'abstenir de voter (article 577-6 paragraphe 7), auquel cas il ne sera pas tenu compte des voix de ceux-ci, pour déterminer si la décision est acquise ou non.

ARTICLE VINGT-DEUX - DELIBERATIONS.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de cent millièmes dans les parties communes du complexe.

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

Le vote se fera toujours oralement par appel individuel de chaque copropriétaire ou de son représentant.

Le Syndic ne participe au vote que s'il est lui-même copropriétaire de l'immeuble.

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

ARTICLE VINGT-TROIS - QUORUM DE PRESENCE.

Pour que les délibérations soient valables, et sauf le cas des délégations dont question à l'article quinze ci-avant, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinquante pour cent des parties communes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle

assemblée sera convoquée conformément aux dispositions de l'article dix-sept, avec le même ordre du jour et délibérera valablement, quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de cent millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

ARTICLE VINGT-QUATRE - PROCES VERBAUX.

Les assemblées délibèrent en français ou en néerlandais, selon la langue choisie par elles à la majorité absolue; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété. Tout copropriétaire peut obtenir la traduction à ses frais de tous les documents dans une autre langue.

Les délibérations des assemblées générales sont constatées dans des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial, et signés par les propriétaires qui le demandent.

Le registre spécial sera conservé au siège de l'association des copropriétaires, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé, qui pourra en outre en prendre copie.

Le syndic, en a comme dit ci-avant la garde, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

D. CONSEIL DE GERANCE.

ARTICLE VINGT-CINQ - NOMINATION.

L'assemblée générale des copropriétaires décide conformément à l'article vingt-et-un des statuts à la majorité des trois/quarts des voix de la création, du maintien, de la composition et de la suppression d'un conseil de gérance.

Elle sera également compétente pour décider de sa composition et pour lui conférer certaines missions particulières dans le respect des présents statuts de la copropriété et de la loi.

En cas de décision de créer un conseil de gérance et sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires, à prendre à la majorité des trois/quarts des voix, celui-ci comprendra au moins quatre membres, à savoir un membre pour chacun des trois Groupes A à C et en outre le syndic. Si l'assemblée décide de nommer plus d'un membre du Conseil de gérance par Groupe, chaque Groupe sera représenté par un même nombre de membres.

ARTICLE VINGT-SIX - POUVOIRS.

Le conseil de gérance s'il existe se voit confier :

- toutes les missions que les présents statuts de la copropriété prévoient de réserver au dit conseil de gérance ;

- une mission générale de conseil et de surveillance du syndic en tant qu'organe délégué à cet effet par l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette mission comporte notamment :

* la surveillance de la gestion du syndic ;

* l'étude ou le suivi des travaux et investissements à effectuer ou à réaliser;

* le contrôle de l'exécution du budget ;

* le contrôle des comptes ;

* la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires en cas de défaillance du syndic, sans préjudice au droit de chaque copropriétaire de saisir le juge de paix dans le cadre de la procédure prévue par l'article 577-9 paragraphe 3 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

ARTICLE VINGT-SEPT - DELIBERATIONS.

Le conseil de gérance délibérera valablement, si trois de ses membres sont présents et impérativement le syndic.

Les décisions du Conseil de Gérance seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents.

Il sera dressé procès verbal des décisions prises ; le procès verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires.

Lors de chaque assemblée générale le conseil de gérance fera rapport de sa mission devant celle-ci.

SECTION III - ACTIONS EN JUSTICE.

ARTICLE VINGT-HUIT - ACTIONS EN JUSTICE INDIVIDUELLES RECONNUES A CHAQUE COPROPRIETAIRE.

Il est ici rappelé qu'en vertu de la loi les pouvoirs suivants sont reconnus à chaque copropriétaire :

1. Pouvoir de chaque copropriétaire d'intenter une action relative à son entité, mais à la condition suivante : il doit en avertir le syndic préalablement par lettre recommandée, comme indiqué ci-dessus dans l'article 10.1 du Règlement de copropriété, lequel devra ensuite avertir les autres copropriétaires.

Si un copropriétaire intente une action en justice pour un problème relatif à son entité, sans en avertir le syndic, sa responsabilité pourrait éventuellement être engagée.

L'obligation d'informer le syndic ne se justifie que dans la mesure où l'action à intenter est susceptible d'intéresser d'autres copropriétaires (ex. des chassis placés dans tout le complexe immobilier).

A contrario, si l'action est justifiée par un problème propre au copropriétaire, l'obligation d'information disparaît.

2. Pouvoir de chaque copropriétaire d'intenter une action en annulation ou réformation d'une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale (article 577-9 paragraphe 2)

L'action doit être intentée par le copropriétaire dans les **trois mois** à dater du moment où il a connaissance effective de la décision irrégulière ; le copropriétaire convoqué régulièrement est censé avoir connaissance de la décision ; contre l'association des copropriétaires représentée par le syndic et pour autant qu'il était soit défaillant soit opposant, ou qu'il a voté pour la décision mais que son consentement était vicié.

Elle doit être introduite devant le juge de paix du lieu de situation de l'immeuble, ou en cas d'extrême urgence devant le juge des référés.

3. Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix de convoquer une assemblée générale en cas de négligence ou refus du syndic (article 577-9 paragraphe 3)

Le fait pour un copropriétaire d'intenter une telle action aura l'avantage d'exonérer totalement sa responsabilité, pour autant qu'il n'ait pas été débouté de son action (article 577-9 paragraphe 5) dans l'hypothèse où par après il s'avèrerait que la responsabilité de l'association des copropriétaires a été mise en cause par suite de l'absence de décision, ou de décision trop tardive.

4. Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix d'effectuer seul aux frais de l'association des copropriétaires :

- soit des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes, dans le cas où la majorité requise n'a pas été obtenue au sein de l'assemblée des copropriétaires (article 577-9 paragraphe 4 alinéa 1)

L'intentement de cette action est limitée aux **seuls travaux urgents et nécessaires**, pour lesquels l'assemblée est compétente, mais aussi le syndic. On pourrait très bien imaginer que le syndic estimant ne pas pouvoir y procéder de sa propre initiative convoque lui-même l'assemblée, qu'il y a un blocage et qu'il n'est pas possible de réunir la majorité requise, alors le copropriétaire pourra agir.

Une telle action devra être intentée contre l'association des copropriétaires représentée par le syndic.

- soit des travaux qui lui sont seulement utiles à lui, mais que l'assemblée a abusivement refusé de faire (article 577-9 paragraphe 4 alinéa 2).

En cas d'exercice d'un des deux types d'actions visées par l'article 577-9 paragraphe 4, le copropriétaire demandeur sera également exonéré de toute responsabilité, en cas de dommage résultant de l'absence de décision, pour autant qu'il n'ait pas été débouté de sa demande.

5. Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la rectification des quotes-parts dans les parties communes (article 577-9 paragraphe 6 alinéa 1)

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

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

7. Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix de se substituer à l'assemblée générale pour prendre une décision en cas d'abus de minorité. (article 577-9 paragraphe 7)

8. Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la désignation d'un syndic si l'assemblée des copropriétaires n'en a pas désigné (article 577-8 paragraphe 1)

9. Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la désignation d'un syndic provisoire en cas d'empêchement ou de carence du syndic (article 577-8 paragraphe 6)

ARTICLE VINGT-NEUF - ACTIONS EN JUSTICE INDIVIDUELLES RECONNUES A CHAQUE OCCUPANT DU COMPLEXE.

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 paragraphe 4.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner

la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

SECTION IV.

Charges communes - Recettes Communes - Comptes de gestion.

Répartition des charges et recettes communes.

ARTICLE TRENTE - COMPTES DE GESTION.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le syndic devra les joindre à la convocation des copropriétaires à l'assemblée générale ordinaire et devra le cas échéant les soumettre à l'examen du Conseil de Gérance, lequel devra vérifier ces comptes avec les pièces justificatives ; le Conseil de Gérance devra établir un rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le syndic doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du Conseil de Gérance, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE TRENTE ET UN - CHARGES COMMUNES - PRINCIPE.

A.- Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotités de leurs entités privatives respectives dans les parties communes générales. Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans autres exceptions que celles prévues aux présentes ou à l'acte de base qui précède.

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en fonction de l'utilité pour chaque entité d'un bien ou service constituant une partie commune particulière car ne desservant que certaines entités privatives formant ou non un Groupe, ou n'étant utiles qu'aux dites entités privatives.

Ce sont alors non pas des charges générales mais des charges particulières qui se répartissent entre les différentes entités privatives suivant les clés de répartition définies par les présents statuts de la copropriété, ou pour lesquels, à défaut de règles de répartition plus précises, la répartition des charges se fera sur base de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs donnant lieu à ces charges.

En vertu de cette règle, chaque Groupe supportera donc exclusivement les charges dont les entités qui le composent ont seuls l'utilité, la ventilation entre les entités privatives constituant le Groupe concerné se faisant sur base d'une formule reprenant au numérateur, le nombre de quotités dans les parties communes générales attribuée à une entité, et au dénominateur le total des quotités dans les parties communes générales attribuées au Groupe concerné, tel que ceci est établi par l'Acte de Base.

La nature de certaines charges peut entraîner leur partage proportionnel entre deux ou plusieurs Groupes.

B.- Sont considérées comme charges communes générales:

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires, le principe étant que ces charges d'entretien et de réparation des choses communes, nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires, en proportion des quotités indivises dans les parties communes générales, lesquelles ont été établies en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif et de leurs droits dans les parties communes, sauf stipulations particulières de l'acte de base ou du présent règlement de copropriété.

b) les frais d'administration;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires.

d) les primes d'Assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;

e) l'entretien de la toiture (exception faite de ses parties attribuées effectivement en jouissance exclusive pour lesquelles l'entretien n'est pas considérée comme une charge commune générale {terrasses formant toitures, jardins), ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;

f) l'entretien du jardin arboré dans sa totalité, en ce compris les zones de ce jardin dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux propriétaires et/ou occupants des appartements du rez-de-chaussée auxquels ils sont rattachés comme indiqué ci-avant ; mais à concurrence seulement de septante-cinq pour cent (75 %) du montant des factures, les autres vingt-cinq pour cent (25 %) étant considérés comme des charges privatives incombant aux propriétaires des appartements concernés ;

g) les indemnités dues par la copropriété constituée en faute;

h) les frais de reconstruction du complexe immobilier détruit.

i) l'électricité et l'eau de la ville pour les services des parties communes.

j) la rétribution du syndic et ou du secrétaire;

k) les charges salariales de la femme d'ouvrage ou société de nettoyage avec tous accessoires et assurances;

l) les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, et, de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes;

C.- Sont considérées comme charges communes particulières propres à chacun des Groupes A, B et C :

a) les frais d'entretien et de renouvellement des parties communes particulières propres à chacun de ces Groupes;

b) les frais d'Assurances relatives aux communautés particulières propres à chacun de ces Groupes ;

c) les frais de fonctionnement des utilités desservant exclusivement des communautés particulières propres à chacun de ces Groupes.

D.- Sont considérées comme charges communes particulières propres au Complexe de Parkings : les frais de réparations, d'entretiens et de renouvellements de la porte d'entrée vers les emplacements de parkings, les rampe d'accès, aires de circulation et de manoeuvres desservant les emplacements de parkings, ainsi que tous les équipements techniques spécifiques à l'exploitation des emplacements de parking, sont des charges communes particulières aux seuls emplacements de parkings, comme indiqué ci-avant.

E. Sont de même et d'une façon générale considérés comme charges communes particulières, tous les coûts relatifs aux parties communes pour l'usage desquelles l'assemblée générale établira éventuellement un règlement particulier de répartition des coûts.

F.- Sont considérées comme charges privatives propres aux lots privatifs concernés :

1. Les consommations individuelles de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque propriétaire. Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes, la répartition des frais se fera en fonction des consommations enregistrées par les compteurs de passage individuels.

2. Les frais d'entretien et de réparation de la ou des parties communes du complexe dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux seuls propriétaires ou occupants d'une entité privative bien déterminée, en ce compris en ce qui concerne les zones de jardin arboré dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux sept appartements situés au rez-de-chaussée de la Résidence Muscari.

ARTICLE TRENTE-DEUX - MODIFICATIONS.

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'Assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le Syndic devra établir dans le mois de celle-ci un nouveau décompte pour la prochaine Assemblée; sans que ce décompte ne doive comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'Assemblée générale convoquée par les soins du Syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'Assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'Assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'une entité, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis, à compter du jour du transfert effectif de la propriété.

ARTICLE TRENTE-TROIS - CONTRIBUTION.

Les copropriétaires contribueront pour leur part dans les parties communes aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais

d'administration des parties communes, sous réserve de ce qui est dit aux présentes et de ce qui est dit à l'acte de base qui précède en ce qui concerne les terrasses, les jardins, les emplacements de parkings, et les parties communes particulières à certaines entités privatives seulement formant un Groupe.

ARTICLE TRENTE-QUATRE - IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des entités privées, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE TRENTE-CINQ - RESPONSABILITE DU FAIT DU BATIMENT.

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

ARTICLE TRENTE-SIX - AUGMENTATION DES CHARGES.

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

ARTICLE TRENTE-SEPT - RECETTES.

Dans le cas où des recettes seraient perçues à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

ARTICLE TRENTE-HUIT - FONDS DE ROULEMENT - FONDS DE RESERVE.

A. FONDS DE ROULEMENT.

Le syndic aura, la gestion du fonds de roulement.

On entend par "fonds de roulement" la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffages et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et tous les frais d'entretien dont question ci-dessus à l'article trente et un.

Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'association des copropriétaires, auprès d'une banque belge de premier ordre, et géré(s) par le syndic.

Toutes les charges périodiques de la copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes, concernant la copropriété, seront versées sur ce ou ces compte(s) constituant le fonds de roulement et en général tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ces comptes.

Ce "fonds de roulement" sera alimenté par des versements à faire par les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes.

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés lors de l'assemblée générale ordinaire.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'assemblée générale ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, pièces à l'appui à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents. La communication se fera dans un local du complexe et aux heures indiquées dans la convocation à l'assemblée générale ou au siège de l'association des copropriétaires.

Indépendamment de l'arrêté annuel des comptes, le syndic devra, six

mois après l'assemblée générale ordinaire remettre un aperçu des comptes à chaque copropriétaire. A l'aide du fonds de roulement le syndic paiera tous les frais dont question à l'article trente et un.

Pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, chacun des copropriétaires avancera au syndic une somme représentant approximativement les dépenses courantes d'un trimestre, au prorata des quotités que possèdent dans les parties communes les différents éléments privatifs, et le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause la couverture d'un trimestre.

En cas de dépenses exceptionnelles : paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc... le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire.

Le règlement des frais et dépenses de chaque copropriété se fera trimestriellement, au plus tard dans les vingt premiers jours du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Préalablement le syndic aura présenté ses comptes à chaque copropriétaire qui lui remboursera sa part de dépense, de manière à reconstituer l'avance nécessaire.

De plus, conformément à l'article 577-11 paragraphe deux de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, en cas de transmission de la propriété d'une entité privative, le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties

communes ; le décompte est établi par le syndic.

B. FONDS DE RESERVE.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve.

On entend par "fonds de réserve" la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que la pose d'une nouvelle chape de toiture, et en général toutes les grosses réparations, et le remplacement de l'appareillage qui deviendront nécessaires.

L'assemblée générale, décidera du placement de ce fonds en attendant son utilisation.

Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables mutatis mutandis au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'assemblée générale des copropriétaires.

Toutefois, conformément à l'article 577-11 paragraphe deux de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, en cas de transmission de la propriété d'une entité privative, la quote-part du copropriétaire sortant dans le "fonds de réserve" demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

ARTICLE TRENTE-NEUF - RECUPERATION DES CONTRIBUTIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE.

Au nom de l'association des copropriétaires le syndic, a le droit de réclamer les provisions fixées par les assemblées.

A défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant, au nom de l'association des copropriétaires, après avoir pris le cas échéant s'il existe, l'avis conforme du conseil de gérance.

Le syndic, au nom de l'association des copropriétaires, a un mandat

contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut.

A cette fin, le Syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes à :

a) assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au Syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

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

c) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans le complexe, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard, et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux légal majoré de deux pour cent l'an, nets d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement ou le studio du défaillant est soit aliéné à titre onéreux, soit donné en location, le syndic pourra au nom de l'association des copropriétaires, obtenir du juge de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires.

Le tiers acquéreur ou le locataire ne pourra dans cette mesure, s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis à vis de son aliénateur à titre onéreux ou vis à vis de son bailleur des sommes versées au syndic.

De même qu'il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes, il serait inéquitable qu'un copropriétaire puisse aliéner tout ou partie des parties privatives qu'il détient dans le complexe immobilier sans supporter les charges communes.

ARTICLE QUARANTE - CHARGES COMMUNES ET TRANS-MISSION DE L'ENTITE PRIVATIVE.

En vue d'assurer le recouvrement des dettes du copropriétaire cessionnaire envers la copropriété et/ou le remboursement des créances de ce dernier envers la copropriété, suivant les règles établies par l'article 577-11 de

la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, la procédure suivante devra être respectée par chaque copropriétaire du complexe s'engageant tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause.

Chaque copropriétaire devra dès la signature de tout document même sous-seing privé (compromis de vente, convention d'emphytéose, de superficie, de cession, etc...) ayant pour objet la cession de la propriété de tout ou partie d'une entité privative, ou la concession de droits réels portant sur tout ou partie d'une entité privative, en informer le syndic par lettre recommandée à la poste.

Ladite lettre devra comprendre les renseignements suivants :

- identité du cessionnaire ;
- description sommaire de l'entité privative cédée ;
- identité du notaire instrumentant ;
- date approximative du transfert de propriété ;
- date approximative du transfert de jouissance.

Ainsi le syndic pourra :

a) le cas échéant faire procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant, au nom de l'association des copropriétaires, à concurrence des sommes dues par le copropriétaire cédant envers la copropriété.

b) comme il y est tenu de par la loi, informer le notaire instrumentant dans les quinze jours de la date à laquelle celui-ci en a fait la requête par lettre recommandée à la poste de l'état des charges, et lui communiquer le relevé des dettes suivantes qui, au jour de la date approximative du transfert de propriété du ou des entités privatives cédées, ne seront pas encore exigibles, savoir :

- les dettes résultant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection.
- les dettes résultant des frais liés à l'acquisition des parties communes ;
- les dettes dues à la suite d'un litige.

Dettes à charge de l'acquéreur (du cessionnaire).

A. Toutes les dettes visées à l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre seront à charge du cessionnaire, si elles ne deviennent exigibles qu'après la date du transfert de propriété.

Il en résulte que si la dépense a été décidée par l'assemblée générale avant le transfert de propriété, et alors même que les travaux qui ont occasionnés celle-ci ont déjà été exécutés, ce sera à l'acquéreur (cessionnaire) de supporter la dette, dès lors que celle-ci n'est pas encore exigible au jour du transfert de propriété.

Pour déterminer si la dette est exigible ou non envers chaque copropriétaire au moment du transfert de propriété, le critère déterminant est de savoir si elle est ou non à ce moment déjà exigible envers l'association des copropriétaires.

En d'autres termes dès lors que la dette serait exigible envers l'association des copropriétaires, elle est réputée d'office en application des présents statuts de la copropriété, comme exigible envers chacun des copropriétaires du complexe immobilier. Il en sera notamment ainsi si la facture a déjà été adressée à l'association des copropriétaires, ou le jugement signifié au syndic, mais que le syndic n'a pas encore invité chacun des copropriétaires à lui payer sa quote-part.

En d'autres termes l'acquéreur (le cessionnaire) ne supportera les dettes

certaines et liquides visées à l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, que dans la mesure ou leur exigibilité envers l'association des copropriétaires est postérieure à la date à laquelle il est devenu effectivement et réellement propriétaire de l'entité privative ou titulaire de droits réels portant sur ladite entité privative.

B. Sont également à charge de l'acquéreur (du cessionnaire), les charges périodiques à compter de la même date (date de transfert de propriété).

Le syndic devra, en ce qui concerne lesdites charges périodiques établir un décompte pour le cédant et un décompte pour le cessionnaire, déterminant prorata temporis la part incombant à l'un et à l'autre dans les frais réels résultant des charges périodiques, pour la période au cours de laquelle est intervenu le transfert de propriété.

Pour établir son décompte il devra tenir compte de la règle suivante :

- le vendeur (cédant) supportera uniquement les frais réels depuis la date du dernier appel de provision pour les charges périodiques, jusqu'au jour du transfert effectif de propriété. Le vendeur (cédant) sera créancier de l'association des copropriétaires à concurrence de l'éventuel trop perçu.

- l'acquéreur (cessionnaire) supportera uniquement les frais réels depuis la date du transfert effectif de propriété, jusqu'au jour du nouvel appel de provision pour les charges périodiques.

Ce régime est impératif en ce qui concerne l'obligation à la dette du vendeur et de l'acquéreur envers l'association des copropriétaires.

En ce qui concerne la contribution à la dette dans les seuls rapports entre vendeur et acquéreur, toutes les conventions dérogatoires sont possibles.

Enfin, en cas de transmission de la propriété d'une entité, la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve, doit être considérée comme un accessoire de l'entité privative cédée. A ce titre cette quote-part suit le bien, et l'association des copropriétaires n'a pas à s'en dessaisir, le vendeur (cédant) n'ayant aucun droit à réclamer cette quote-part à l'association des copropriétaires. Tout au plus peut-il conventionnellement exiger de l'acquéreur qu'outre le prix de vente de l'entité privative, ce dernier lui rembourse également sa quote-part dans le fonds de réserve.

SECTION V.

Travaux et réparation.

ARTICLE QUARANTE ET UN - POUVOIRS DE DECISION.

La décision d'effectuer ou de faire exécuter des réparations et travaux sera de la compétence :

1.- du syndic, lequel a pleins pouvoirs pour effectuer ou faire exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation préalable à l'assemblée générale des copropriétaires.

2.- de l'assemblée générale des copropriétaires dans tous les autres cas ; les décisions afférentes aux travaux et réparations étant prises par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité qualifiée requise par la loi (en principe la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés), assemblée convoquée le cas échéant en séance extraordinaire par le syndic, si celui-ci estime qu'il y va de l'intérêt de la copropriété.

Pour tout ce qui concerne les travaux ou réparations ayant trait à

l'harmonie de l'ensemble du complexe immobilier, ou nécessitant une modification même infime de l'aspect extérieur de l'ensemble du complexe ou d'un seul des bâtiments le composant, à l'exception des travaux urgents relevant de la compétence du syndic, il ne sera pas possible de prendre une décision au sein d'un seul Groupe par application du système de délégations. En effet de telles décisions doivent nécessairement faire l'objet d'une décision au niveau de l'ensemble du complexe (assemblée générale).

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

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

En ce qui concerne les travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration : ceux-ci peuvent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins vingt pour cent des parties communes et ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins les quatre/cinquièmes des voix dans les parties communes concernées ; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble quatre-vingts pour cent des parties communes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

ARTICLE QUARANTE-DEUX - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES.

Les propriétaires doivent donner accès par leurs entités privées pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou studio à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux entités privatives si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

SECTION VI. - Assurances - Reconstruction.

ARTICLE QUARANTE-TROIS - ASSURANCE COMMUNE.

L'assurance sera au minimum du type "globale incendie" et de préférence une assurance de type "Tous Risques". Elle sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic. Elle devra couvrir en tous temps "en valeur à neuf", tant les choses communes que les choses privées, à l'exclusion des meubles, notamment contre l'incendie, la foudre, le vandalisme, les actes de malveillance, les détériorations immobilières à la suite du vol et de la tentative de vol, les explosions, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux et le bris de vitres, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Vu la configuration particulière des lieux et afin d'éviter des conflits en cas de sinistre plusieurs clauses devront être mentionnées dans ces polices, du type :

- l'assureur connaît bien les spécificités du risque et ne demande pas d'autres informations à son sujet. C'est en pleine connaissance de cause qu'il assure le risque pour l'ensemble de la Résidence Muscari, aux garanties reprises dans la police ;
- les propriétaires et/ou copropriétaires des différents lots privatifs sont tiers entre eux pour les couvertures de responsabilité ;
- l'assureur est au courant des différentes contraintes existantes entre les différents Groupes composant la Résidence Muscari qui seraient constitutives de servitudes si l'ensemble du complexe n'était pas placé sous le régime de la copropriété forcée, notamment par suite de l'existence sous une partie des bâtiments d'un complexe de parkings ;
- l'assureur couvre les parties communes ou mitoyennes à deux ou plusieurs Groupes composant la Résidence Muscari et ce proportionnellement à la valeur respective des immeubles érigés sur les différents lots.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires; à défaut de quoi, le syndic pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Le syndic se chargera de souscrire la première couverture d'assurance

En vue de diminuer les possibilités de contestations, l'association des copropriétaires de la Résidence Muscari sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, le conseil de gérance s'il existe, les locataires et tous autres occupants généralement quelconques de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie ou autres dégâts des eaux, explosion, etc..., nés dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, sauf si ces dégâts de propagation sont la conséquence d'une faute grave assimilée au dol ou de la malveillance.

Il en est de même des autres garanties de ladite police "globale-incendie" et des polices souscrites par le Syndic, notamment des dégâts des eaux, etc...

L'association des copropriétaires de la Résidence Muscari s'engage à faire accepter ledit abandon de recours par leurs ayants droit et ayants cause à tous titres et plus particulièrement à leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - SURPRIME.

Si une surprime est due, du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, ou plus généralement, pour toute raison inhérente à l'occupation de l'une ou l'autre entité privative, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE QUARANTE-CINQ - EXEMPLAIRES.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

ARTICLE QUARANTE-SIX - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police d'assurance seront encaissées par le syndic en présence des membres du Conseil de gérance s'il existe ou à défaut des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque, ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée, au nom de l'association des copropriétaires.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE QUARANTE-SEPT - AFFECTATION DES INDEMNITES.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires concernés, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

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

B. Si le sinistre est total :

Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une Assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'Assemblée qui aura déterminé ce supplément; à défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal augmenté de deux pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce supplément dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le Syndic au compte spécial visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le Syndic que pour autant que l'Assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Toutefois, au cas où l'Assemblée générale plénière déciderait la

reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par voie de lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai de un mois à compter du jour où la décision de reconstruire aura été prise par l'Assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au Syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au Syndic.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire, il leur serait retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'Assemblée générale ayant décidé de la reconstruction de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction comme s'ils avaient voté cette dernière.

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

Le prix payé sera au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront ou partagées ou licitées, et la dissolution de l'association des copropriétaires constatée dans les formes légales.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois des droits des créanciers hypothécaires.

ARTICLE QUARANTE-HUIT - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

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

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

ARTICLE QUARANTE-NEUF - MOBILIER - RISQUES LOCATIFS - RECOURS DES VOISINS.

Chaque copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, de même que ses risques locatifs et le recours de voisins.

Ils acceptent, et ils s'engagent à faire accepter par leurs assureurs, sous peine d'être personnellement responsable de l'omission, l'abandon de recours, comme repris à l'article 43, entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi contre l'Association des copropriétaires du complexe, le syndic, le conseil de gérance, s'il existe, les locataires et tous autres occupants généralement quelconques de l'immeuble et les membres de leur personnel.

ARTICLE CINQUANTE - ASSURANCE RESPONSABILITE.

Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée le jugera utile.

Il en sera notamment ainsi :

a) de la responsabilité du fait du bâtiment (art. 1386 C.C.), qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives;

b) de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code Civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par la copropriété.

Les polices "responsabilités" devront contenir la stipulation suivante : "seront considérés comme "tiers", les copropriétaires, locataires, occupant à un titre quelconque, le syndic, femmes d'ouvrage, les membres du personnel, soit au service de la copropriété, soit au service d'un copropriétaire".

Les indemnités seront affectées par le syndic à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le syndic, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

TITRE TROIS. **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

Le règlement d'ordre intérieur de la copropriété est établi comme suit :

Table des matières

Article un. Principe - Majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur.

Article deux. Publicité du règlement d'ordre intérieur.

Article trois. Travaux d'entretien.

Article quatre. Entretien du système de ventilation double-flux.

Article cinq. Esthétique.

Article six. Dépôts dans les parties communes.

Article sept. Travaux de ménage.

Article huit. Installation du gaz.

Article neuf. Animaux.

Article dix. Droit de l'assemblée générale.

Article onze. Moralité - Tranquillité.

Article douze. Baux.

Article treize. Charges municipales.

Article quatorze. Ascenseurs - Usage.

Article quinze. Publicité.

Article seize. Dépôts insalubres.

Article dix-sept. Système de chauffage.

Article dix-huit. Entretien.

Article dix-neuf. Emménagements - déménagements - dégâts.

Article vingt. Boîtes aux lettres.

Article vingt et un. Sanctions - opposabilité.

**ARTICLE UN - PRINCIPE - MAJORITE REQUISE POUR
MODIFIER LE REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants droit et ayants cause à tout titre.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale et à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre dénommé "Livre de gérance", tenu par le syndic et qui contiendra le statut réel du complexe immobilier, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

**ARTICLE DEUX - PUBLICITE DU REGLEMENT D'ORDRE
INTERIEUR.**

Conformément à l'article 577-10 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre :

1° Le règlement d'ordre intérieur est déposé, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

2° Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

3° Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

4° Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut également être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

5° Les dispositions des statuts et donc notamment du règlement d'ordre intérieur, de même que toute décision de l'assemblée générale, peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété, et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE TROIS - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

Les travaux de peinture aux façades, tant avant qu'arrière, y compris les châssis, garde-corps, pergolas et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs) seront, dans l'intérêt général, exécutés par des professionnels suivant les règles de l'art et conformément à une décision de l'assemblée générale des copropriétaires décidant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix et sous la surveillance du syndic.

Le coût en sera réparti entre les copropriétaires, au prorata du nombre de cent millièmes dans les parties communes affectées aux parties privatives qu'ils possèdent dans le complexe immobilier.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe immobilier, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver au complexe sa tenue de bon soin et d'entretien.

Il est rappelé que les éléments non privatifs participant de l'esthétique extérieure du complexe, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, aménagements de portions de jardin, quoique pouvant constituer des parties communes particulières, sont stipulées être de communauté générale et donc de la compétence exclusive de l'Assemblée générale dans la mesure où devraient être prises des décisions susceptibles d'affecter l'harmonie du complexe, cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des quatre cinquièmes des quotités dans les parties communes générales.

ARTICLE QUATRE - ENTRETIEN DU SYSTÈME DE VENTILATION DOUBLE-FLUX.

Les copropriétaires devront entretenir le système de ventilation double-flux individuel installé dans leur appartement, toutes les fois qu'il sera nécessaires suivant le mode d'emploi/entretien qu'ils recevront..

ARTICLE CINQ - ESTHETIQUE.

Les copropriétaires et les occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres ni enseigne, ni réclame, linge et autres objets.

Toutes les fenêtres seront obligatoirement garnies de rideaux flous tombants, en voile suisse ou similaire, de teinte écru sur toute leur hauteur et

largeur, à l'exclusion de toutes autres garnitures. A titre d'exception, les fenêtres des cuisines pourront être pourvues d'un store en ton écru.

Les copropriétaires auront l'obligation de remplacer immédiatement par un vitrage strictement similaire, les vitrages brisés ou altérés

ARTICLE SIX - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, poubelles, etc...

ARTICLE SEPT - TRAVAUX DE MENAGE.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures et cetera...

Les tapis et carpettes ne pourront ni être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

ARTICLE HUIT - INSTALLATION DU GAZ.

Il est strictement défendu d'utiliser dans le complexe des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc, ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

ARTICLE NEUF - ANIMAUX.

Les copropriétaires, locataires ou occupants pourront avoir des animaux de compagnie; pour autant qu'il s'agisse d'animaux de petite taille et de type courant.

Sont dans ce cadre notamment exclus les animaux exotiques (serpents,...) et les insectes (araignées,...).

Les animaux admis ne le sont qu'à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans le complexe immobilier, par bruit ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la majorité absolue des voix des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre vingt-cinq euros (€ 25,00-) par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versée au fonds de roulement, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité absolue des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

ARTICLE DIX - DROIT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe quelle matière établir un règlement d'ordre intérieur, pour tous les occupants du complexe.

ARTICLE ONZE - MORALITE - TRANQUILITE.

Les copropriétaires, les locataires, et autres occupants du complexe, devront toujours l'habiter bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille. Tout commerce de charme, en ce compris l'exploitation de saunas-massages, et en général toute activité généralement quelconque contraire aux bonnes mœurs est strictement interdit.

Cette disposition constitue une condition essentielle dans le chef des sociétés comparantes et elle ne pourra par conséquent être modifiée qu'à l'unanimité des voix de l'ensemble des copropriétaires et ce, quelle que soit la

séance de l'assemblée générale des copropriétaires à l'ordre du jour de laquelle une proposition de modification de cette disposition serait fixée.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants sont tenus de se soumettre aux règlements de police en vigueur.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité dans le complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Les premières portes d'entrée de l'immeuble, au niveau du rez-de-chaussée devront être fermées à clé, entre vingt heures et six heures du matin.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de la destination respective des différentes parties privatives.

Plus particulièrement, les copropriétaires, locataires et autres occupants devront veiller à maintenir le niveau de bruit dans des limites compatibles avec les relations de bon voisinage.

Sont dans ce cadre susceptibles de causer un bruit anormal : la fermeture de portes, les appareils électroménagers, les appareils Haute Fidélité, de télévision, l'usage de robinets d'eau en pleine nuit, les appels à haute voix dans les parties communes, le déplacement de meubles ou d'objets en soirée ou pendant la nuit, l'usage long et répété de la sonnette d'un appartement et l'accomplissement de travaux en soirée ou la nuit.

Tout bruit exagéré est en tout cas interdit entre vingt-deux heures et sept heures du matin.

Tout appareillage électrique doit être isolé de façon à ne pas gêner la réception des radios et télévisions.

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

Le syndic ou s'il existe, le conseil de gérance aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

ARTICLE DOUZE - BAUX.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions des présents statuts de la copropriété de la Résidence Muscari (acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur), ainsi que des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance. En cas d'infraction dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du syndic ou le cas échéant du conseil de gérance s'il existe.

ARTICLE TREIZE - CHARGES MUNICIPALES.

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges municipales, de police et de voirie.

ARTICLE QUATORZE - ASCENSEURS - USAGE

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'usage des ascenseurs est interdit aux mineurs de moins de douze ans non accompagnés d'un adulte.

Le poids maximum ou le nombre de personnes maximum ne pourront en aucun cas être dépassés.

Est défendu le transport d'objets volumineux ou susceptibles

d'endommager la cabine. L'usage des ascenseurs est interdit dans le cadre de déménagements.

En aucun cas, les portes de l'ascenseur ne peuvent rester bloquées et les ascenseurs doivent être dégagés au plus vite.

L'usage des ascenseurs est défendu en cas d'incendie.

Toute panne et toute irrégularité de fonctionnement d'un ascenseur doivent être communiquées au syndic.

La société chargée d'assurer l'entretien et la maintenance des ascenseurs devra être la même pour l'ensemble de la Résidence Muscari.

ARTICLE QUINZE - PUBLICITE.

Il est interdit, pour tous les propriétaires d'appartements et studios, de faire de la publicité sur et dans le complexe immobilier.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée, à l'exception de la publicité liée à la mise en vente ou en location des entités privatives ; les affiches apposées dans ce cadre ne pourront toutefois l'être qu'aux fenêtres et dans le hall de jour, en un lieu réservé à cet effet.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée

Par dérogation à ce qui précède et comme déjà indiqué ci-avant dans la partie « Acte de base » des présents statuts de la copropriété, PRE DE LA PERCHE a le droit de faire de la publicité sans aucune restriction sur la façade à rue de l'immeuble, au plus tard jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble et en tous les cas sans que cette publicité puisse entraver la vue ou occulter même partiellement le jour d'une entité privative déjà occupée.

Il est par ailleurs permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou du studio, ou à côté d'elle, ainsi qu'à la porte d'entrée de la colonne dans laquelle est situé l'appartement ou le studio, à l'endroit prescrit, une plaque du modèle déterminé par l'architecte de l'immeuble. Ces plaques seront placées par les soins du syndic aux frais du copropriétaire concerné.

ARTICLE SEIZE - DEPOTS INSALUBRES.

Il ne pourra être établi dans le complexe aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables, (notamment les bonbonnes à gaz, et cetera...) n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants du complexe par cette aggravation de risques.

ARTICLE DIX-SEPT - SYSTEME DE CHAUFFAGE.

Il n'existe pas dans le complexe de système de chauffage central.

Chaque appartement ou autre entité privative sera chauffé par un système de chauffage individuel, formant donc une partie privative et dont le fonctionnement et l'entretien incombe à son propriétaire ou occupant.

Chaque propriétaire ou occupant d'un appartement ou studio à l'obligation lorsqu'il laisse l'appartement ou le studio inoccupé, même pour une longue période, pendant les mois d'octobre à fin avril de chaque année, de maintenir le système de chauffage en fonctionnement afin d'assurer une température minimale de treize degrés centigrades.

ARTICLE DIX-HUIT - ENTRETEN.

Le syndic est compétent, avec l'approbation du Conseil de Gérance s'il existe, pour engager ou congédier toute personne, conclure ou résoudre tout contrat passé avec un tiers en vue d'assurer le service et l'entretien du complexe.

S'il est fait appel à une société de nettoyage, le syndic consultera s'il existe le Conseil de Gérance, qui approuvera les prix demandés par ladite société pour l'entretien de l'immeuble.

Le syndic pourra mettre fin à ces services et en référer au Conseil de Gérance s'il existe.

ARTICLE DIX-NEUF - EMMENAGEMENTS - DEMENAGEMENTS - DEGATS.

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur, et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat.

Toutes dégradations commises aux façades ou à d'autres parties du complexe immobilier au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportées par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

Après chaque emménagement ou déménagement, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux.

ARTICLE VINGT - BOITES AUX LETTRES.

Chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres particulière située dans l'emplacement qui sera érigé à cet effet.

Ces boîtes aux lettres seront placées à l'endroit prescrit, et seront du modèle déterminé par l'architecte de l'immeuble.

Il sera en outre prévu :

a) une boîte aux lettres spécifique pour le courrier adressé à l'association des copropriétaires et/ou au syndic de l'immeuble, ainsi que le cas échéant pour le courrier adressé au conseil de gérance si celui-ci existe.

b) une boîte aux lettres de nuit extérieure.

ARTICLE VINGT-DEUX - SANCTIONS - OPPOSABILITE.

1. Tout manquement constaté à une stipulation impérative du présent Règlement pourra, sur décision du Conseil de Gérance, s'il existe, et après confirmation, par la plus prochaine Assemblée Générale, être sanctionné par une "amende", bénéficiant au Fonds de Réserve.

2. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

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

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

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

1. CONTRADICTION AVEC LA LOI.

Au cas où les dispositions particulières ou règlements établis par une autorité légale seraient en contradiction avec ce qui précède, concernant l'aspect général, ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les parties.

2. DIVERS.

Il sera délivré une expédition du présent acte qui constitue les statuts de copropriété du complexe immobilier, aux frais des intéressés qui le demandent.

Il devra être fait mention des présents statuts de la copropriété dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément du complexe immobilier, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés, qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise ; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble.

3. DISPOSITION TRANSITOIRE.

a. Dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents d'entités privatives dans l'immeuble, et que les présents statuts de la copropriété auront été transcrit au bureau des hypothèques compétent, l'association formée par ces copropriétaires acquerra la personnalité juridique, sous la dénomination "association des copropriétaires" suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble.

Elle aura son siège dans l'immeuble.

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les compétences, les modes de dissolution et de liquidation de cette "association des copropriétaires" il est référé aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

b. La première assemblée générale des copropriétaires sera convoquée par et à l'initiative du Promoteur, à la date qu'il choisira, dès lors que les actes authentiques relatifs à la moitié au moins des différents appartements et studios auront été signés, et au plus tard un mois avant la date prévue pour la première réception provisoire d'un lot privatif de la Résidence Acaris.

4. LOIS USAGES.

Les copropriétaires sont censés avoir parfaite connaissance :

a) des dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, complétant les dispositions du code civil, telle que modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, concernant la copropriété, auxquelles les parties déclarent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent acte de base.

b) des avantages, et les inconvénients découlant des précisions et accords, fixés par le présent acte et ceux découlant de la situation de

l'indivision et de la copropriété forcée.

Pour tout ce qui concerne les points qui ne sont pas prévus aux présentes, les comparantes déclarent s'en référer aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, et pour autant que de besoins aux usages des lieux.

5. FRAIS DU PRESENT ACTE.

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte contenant les statuts de la copropriété et ses annexes constituant une charge commune et répartie comme telle, est fixée forfaitairement à cinq cents euros (€ 500,00-) par appartement et de cent euros (€ 100,00-) par emplacement de parking.

6. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

7. ELECTION DE DOMICILE.

La Comparante fait élection de domicile en son siège social.

8. MANDAT POUR VENDRE.

La Comparante, préqualifiée, a par les présentes, constitué pour leurs mandataires spéciaux:

1. Monsieur Jacques LEFEVRE ;
 2. Madame Catherine VINCENT ;
 3. Madame Nathalie DONCKIER de DONCEEL, domiciliée à Uccle (B-1180 Bruxelles), Vieille rue du Moulin 275 ;
 4. Madame Karine GENIE, domiciliée à Sint-Pieters-Leeuw, Galgstraat 233 ;
 5. Madame Isabelle VYFEYKEN, domiciliée à Bruxelles, Avenue Louise 214 ;
 6. Madame Liesbeth GESTELS, domiciliée à 1040 Etterbeek Avenue Nouvelle, 30 ;
 7. Mademoiselle Melissa VYVEY, clerc de notaire, faisant élection de domicile aux fins des présentes, en l'étude du notaire soussigné ;
 8. Mademoiselle Catherine LAMBRECHTS, clerc de notaire, faisant élection de domicile aux fins des présentes, en l'étude du notaire soussigné ;
 9. Madame Eliane PETRY, clerc de notaire, faisant élection de domicile aux fins des présentes, en l'étude du notaire soussigné ;
 10. Monsieur Sebastien DEWASMES, clerc de notaire, faisant élection de domicile aux fins des présentes, en l'étude du notaire soussigné ;
 11. Monsieur Quentin BOINET, clerc de notaire, faisant élection de domicile aux fins des présentes, en l'étude du notaire soussigné ;
- Ci-après dénommés "le mandataire".

Auxquels elle donne pouvoir, chacun agissant individuellement, de pour elle et en son nom :

A PROPOS DU BIEN IMMEUBLE OBJET DU PRESENT ACTE

VENDRE aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenable, tout ou partie dudit immeuble.

SIGNER tous contrats, actes sous seing privé, actes authentiques généralement quelconques nécessaires ou utiles dans le cadre de la construction, la commercialisation et la promotion desdits biens, en ce compris tous actes et contrats relatifs au financement des travaux de construction et de promotion dudit bien.

SIGNER tous actes sous seing privé ou authentiques ayant pour objet de conférer un droit réel d'emphytéose sur tout ou partie dudit bien.

Dans le cadre de ces pouvoirs, un mandataire agissant individuellement, pourra :

Fixer et/ou faire constater l'époque d'entrée en jouissance.

Recevoir le prix de vente, les redevances emphytéotiques, en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation.

Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revendre sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, la destination des lieux et les mentions d'urbanisme.

Accepter toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Préciser les impôts et taxes, la mise à disposition du bien, les charges communes, le sort des travaux et améliorations apportés aux biens à l'expiration des éventuels contrats d'emphytéose, la responsabilité résultant notamment de l'application des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Déposer au rang des minutes du notaire toute convention sous seing privé concernant lesdits baux, ainsi que leurs diverses annexes.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Faire toutes déclarations relatives à l'assujettissement éventuel de la partie mandante à la taxe sur la valeur ajoutée.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile.

8. CERTIFICAT D'IDENTITÉ

Nous Notaire, certifions l'exactitude des dénomination et forme juridiques de la comparante au vu des pièces requises par la loi, déclarant en outre parfaitement connaître tant les statuts de ladite société que l'identité de leurs représentants statutaires.

9. DÉCLARATION DE LA SOCIÉTÉ COMPARANTE

La comparante déclare :

- qu'elle n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire désigné par le Président du Tribunal de Commerce ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite non clôturée à ce jour ;

- et d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens.

10. COORDINATEUR DE SECURITE.

La comparante reconnaît avoir été informée par le notaire soussigné, de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois à ses biens à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou faits effectuer après le premier mai deux mille un.

A la demande du notaire instrumentant de savoir si un dossier d'intervention ultérieure a été établi, le Promoteur répond par l'affirmative. Elle déclare que ce dossier devra cependant encore être complété et adapté pendant l'exécution future des travaux de construction.

Ce dossier en tant qu'il concerne l'ensemble du complexe immobilier (parties communes et privatives) devra être transmis au syndic après la réception provisoire, à charge pour ce dernier d'en transmettre une copie à chacun des propriétaires, si nécessaire.

Le Promoteur remettra en outre au plus tard dans le mois de la réception provisoire de chaque lot privatif, une copie de la partie dudit dossier d'intervention ultérieure se rapportant au lot privatif vendu.

DROITS D'ÉCRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros (€ 50,00) Le notaire instrumentant déclare expressément que l'Acquéreur s'est acquitté dudit droit d'écriture.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Date que dessus.

Lecture intégrale des mentions visées par la loi et des modifications éventuelles intervenues depuis la communication du projet d'acte, et lecture partielle des autres clauses, la comparante, déclarant en avoir reçu communication depuis le deux septembre deux mille huit, a signé avec Nous, notaire.

(Suivent les signatures)

Enregistré

SUIVENT LES ANNEXES