

« Régis Dechamps Notaire - Notaris »

SRL

Avenue Georges Eekhoud, 33
Schaerbeek - 1030 Bruxelles
TVA BE 0650.868.911 RPM Bruxelles
Tél. : (02) 891.00.01
Fax. : (02) 891.00.02

A.C.P. AV W CHURCHILL 232

MISE A JOUR DES STATUTS DE L'IMMEUBLE

D.210317

Rép. : 7.721

Le 8 septembre 2023,
A Schaerbeek, en l'étude.

Devant **Régis Dechamps**, Notaire à Schaerbeek,

A COMPARU

L'association des copropriétaires « **A.C.P. AV W CHURCHILL 232** » ayant son siège à 1180 Uccle, avenue Winston Churchill 232, titulaire du numéro d'entreprise 0850.088.994.

Laquelle est ici représentée par le syndic de la copropriété, à savoir :

La Société anonyme CITYA BRUXELLES, titulaire du numéro d'entreprise 0430.800.556, ayant son siège social à 1180 Uccle, rue Basse 21-23, constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Pieters De Cleene, à Anvers en date du 26/03/1987, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 22/04/1987, sous le numéro 870422-101 ; elle-même représentée par un de ses administrateurs délégués, Monsieur THUYSBAERT Patrick Monique, né à Leuven, le 28 avril 1973, domicilié à 3050 Oud-Heverlee, Jozef Vandezandestraat, 21, nommé à cette fonction par décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration du 22 juin 2023, publiées aux annexes du Moniteur belge du 28 juin 2023 sous le numéro 0362953 ;

Désignée en qualité de syndic aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires du 24 mai 2023 dont une copie a été remise au notaire soussigné.

Agissant en vertu :

- De l'article 3.89, §5, 1° et 4 du Code civil ;
- D'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires de ladite association de copropriétaires du 24 mai 2023, approuvant la présente mise à jour des statuts, dont une copie est remise au notaire soussigné.

Ci-après dénommée « **le comparant** ».

Lequel comparant nous expose préalablement que :

TITRE PRELIMINAIRE : NOTIONS GENERALES

Statuts originaux

Les statuts de l'immeuble à appartements multiples situé à 1180 Uccle, avenue Winston Churchill 232, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété qui ont été dressés aux termes d'un acte établi par Maître **Frans Lambert**, notaire à Bruxelles, le 19 septembre 1960.

Mise à jour complète des statuts

La présente version des statuts est une version consolidée par rapport à la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, la loi du 15 mai 2012 modifiant le Code civil en ce qui concerne la copropriété et la mise à jour de la loi du 18 juin 2018.

Les présents statuts sont régis par les dispositions des articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Les présents statuts, et le règlement d'ordre intérieur sous seing privé qui les accompagne, remplacent intégralement les anciens statuts.

Servitudes :

1. La division de l'immeuble, provoque l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constitue une servitude.

Les servitudes ainsi créées trouvent leur fondement dans la convention des parties ou dans les articles 3.119 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaux - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révèlent les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2. L'acte de base précité stipule textuellement ce qui suit :

« Conditions particulières résultant des titres antérieurs :

L'acte préventé reçu par le notaire soussigné le sept février mil neuf cent cinquante-neuf, stipule ce qui suit :

« Les actes susvisés des trente et un mai mil huit cent nonante-sept et trois juillet mil huit cent nonante-neuf, contiennent :

a) Des conditions spéciales reprises dans un acte de partage du notaire Eloy de Bruxelles, du huit janvier mil huit cent quatre-vingt et un, et relatives à l'établissement de l'avenue Bel Air et de l'avenue Longchamp (actuellement avenue Winston Churchill).

Ces conditions n'ayant plus actuellement de raison d'être, les parties dispensent expressément le notaire, soussigné, de les reproduire aux présentes.

b) D'autres conditions particulières ici textuellement reproduites et dans lesquelles la société acquéreuse est subrogée dans la mesure où elles sont encore d'application et concernent le bien vendu :

Le terrain est grevé de la servitude de passage souterrain de l'aqueduc de la distribution d'eau de la ville de Bruxelles, l'acquéreur de ce lot devra se conformer à toutes les prescriptions afférentes à cette servitude.

Les acquéreurs des lots 25 à 44 et 50 à 61 devront laisser le long de l'avenue Longchamp une zone libre de construction de huit mètres de largeur.

Les acquéreurs qui voudront se clôturer par des murs d'épaisseur légale pourront les établir sur sol mitoyen mais ils ne pourront réclamer de la venderesse et des héritiers Legrand aboutissant aux biens à vendre, ou leurs ayants cause, le paiement de la mitoyenneté des murs qu'ils auront construits que lorsque ces derniers en feront usage. Ils ne pourront pas se prévaloir de la clôture imposée par les administrations communales le long des voies publiques pour obtenir le paiement de la mitoyenneté de ces murs.

La faculté de se clôturer ne s'étend pas aux terrains destinés à des voies de communication ni à ceux frappés de servitudes de non-bâtisse.

En cas de bâtisse le long des voies de communication, les acquéreurs se conformeront en ce qui concerne les voies décrétées à l'alignement et au niveau qui leur seront prescrits par les autorités compétentes et le long de celles non décrétées aux instructions qui leur seront données par le géomètre auteur du plan.

Chacun des acquéreurs devra recevoir et faire écouler directement sur son lot ses eaux pluviales et ménagères, de manière à supprimer toutes servitudes d'écoulement d'un lot sur l'autre.

Cette clause ne pourra toutefois porter préjudice aux droits des tiers.

Les acquéreurs s'interdisent pour eux et leurs ayants cause d'établir sur les terrains vendus des usines ou ateliers et généralement tous établissements quelconques qui par leur nature ou leur destination pourraient déprécier les terrains voisins de la venderesse.

Les acquéreurs ne pourront élever des réclamations relativement à des servitudes qui pourraient être dues à des tiers et qui ne figureraient pas au plan ni aux présentes conditions, ni relativement aux numéros cadastraux ».

Statuts et règlement d'ordre intérieur : notions générales

1. Statuts

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que dans le respect des majorités prévues par la loi. Ces statuts sont rendus opposables à tous par la transcription hypothécaire.

a) Acte de base

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

b) Règlement de copropriété

Le règlement de copropriété comprend :

- a. la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ;
- b. les critères et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

2. Règlement d'ordre intérieur

Le règlement d'ordre intérieur concerne, quant à lui, les règles de fonctionnement de la copropriété, la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie commune.

Ce règlement n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble. Il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé. Il contient au moins :

- 1) les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
- 2) le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3) la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Ce règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis de mettre à jour les statuts - comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété - comme suit :

TITRE I : ACTE DE BASE

Article 1 : Description de l'immeuble :

Les statuts portent sur l'immeuble suivant :

Commune d'Uccle - Deuxième division :

Un immeuble à appartements multiples dénommé « **RESIDENCE WINSTON CHURCHILL** », situé sur une parcelle de terrain sise à front de l'avenue Winston Churchill, où l'immeuble porte le numéro 232, contenant en superficie, selon l'acte de base d'origine, 1 hectare 2 ares 52 centiares et cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section C, numéro d'identifiant parcellaire 0056/02K84P0000 pour une superficie de 1 hectare 2 ares 35 centiares.

Article 2 : Division de l'immeuble :

L'immeuble est composé des parties privatives dont chaque propriétaire a la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartient à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les propriétés privatives sont dénommées « appartements » (terme général) avec leur(s) cave(s) et « garage ».

Rappel de plans :

Les plans de l'immeuble, annexés à l'acte de base d'origine du 19 septembre 1960, ont été établis par les soins de l'architecte Georges De Wamme, demeurant à Etterbeek. Toutes les descriptions qui suivent ont été faites sur base desdits plans.

Composition de l'immeuble :

L'immeuble est composé d'un sous-sol - niveau garage, d'un sous-sol - niveau caves, d'un rez-de-chaussée et de neuf étages.

Nota bene : les mentions « gauche » et « droite » ci-après s'entendent en faisant face à la façade de l'immeuble avenue Winston Churchill.

Description des plans :

❖ **Sous-sol - Niveau garages :**

Plan I, Ia et Ib :

A. Parties communes :

Notamment : entrée des garages, dégagement des garages, entrée des garages vers les numéros 1 à 16 et dégagement de ceux-ci, sas vide-poubelles, escaliers d'accès au niveau des caves.

B. Parties privatives :

Quatre-vingt-un garages numérotés de 1 à 81 :

Chacun de ces garages comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

- Les garages numéros 3 à 41 inclus, 43 à 48 inclus et 50 à 81 inclus : trois/dix millièmes indivis ;
- et les garages numéros 1, 2, 42 et 49 : six/dix millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

❖ **Sous-sol - Niveau caves :**

Plans II et IIa et plans modificatifs IIb, IIc, IId.

A. Parties communes :

Notamment : cours basses, rampe des garages avec sa porte, dégagement des caves, sas vide-poubelles, chaufferies et accessoires, locaux pour compteurs, locaux pour vélos et voitures d'enfants, locaux de conciergerie comprenant : living, kitchenette, trois chambres, dégagement, toilette, salle de bain, escaliers d'accès vers les garages, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc.

B. Parties privatives :

1. Dix chambres de bonne numérotées de 1 à 10, comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte plus une toilette avec douche, bidet et lavabo ; et pour la chambre de bonne numéro 6, la toilette numéro 6, plus également en propriété privative et exclusive, mais en indivision forcée respectivement entre les chambres de bonne suivantes, savoir :

- pour les chambres de bonne n°s 1 et 2, les toilettes n°s 1-2 ;
- pour les chambres de bonne n°s 3 et 4, les toilettes n°s 3-4 ;
- pour les chambres de bonne n°s 5, 7 et 8, les toilettes n°s 5-7-8 ;
- pour les chambres de bonne n°s 9 et 10, les toilettes n°s 9-10.

b) en copropriété et indivision forcée :

Treize/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2. Deux studios étant :

Le studio de gauche du sous-sol niveau caves et le studio de droite du sous-sol niveau-caves.

Le studio de gauche du sous-sol niveau caves, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Dégagement, armoires, salle de bain, toilette, kitchenette, studio proprement dit plus éventuellement une cave à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

Dégagement, armoires, salle de bain, toilette, kitchenette, studio proprement dit plus une cave.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatorze/dix millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

Le studio de droite du sous-sol niveau caves, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Le studio proprement dit, kitchenette, dégagement, armoire, salle de bain, toilette, plus éventuellement une cave à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Dix-neuf/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3. Cent quatre caves numérotées : 2, 2bis, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 21bis, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 30bis, 31, 32, 33, 34, 35, 35bis, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 53bis, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 85bis, 86, 87, 88, 89, 89bis, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101.

❖ **Rez-de-chaussée :**

Plans III et IIIa et plans modificatifs IIIb, IIIc, IIId, IIIe, et plan numéro XIII.

A. Parties communes :

Notamment : zone de recul avec ses éléments constitutifs ; passage couvert central, entrées, halls communs, entrée des garages, parc, passages couverts hachurés en rouge au plan numéro XIII resté annexé à l'acte de base d'origine, clôturés par un treillis de 50 centimètres de hauteur. L'accès de ces passages couverts est interdit sauf pour les nécessités communes.

Les propriétaires respectifs des jardins se trouvant devant ces passages couverts ne pourront établir de plantations de plus de 50 centimètres de hauteur dans ces jardins et ce sur une distance de 5 mètres à partir du treillis de clôture des passages dont question.

Toutefois, les haies vives clôturant ces jardins privatifs et reprises au plan numéro XIII susvanté auront une hauteur uniforme d'un mètre cinquante.

Escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, tanks à mazout.

B. Parties privatives :

Dix appartements numérotés de gauche à droite :

Type 1, type 2, type 3, type 4, type 5, type 6, type 7, type 8, type 9, type 10.

1. L'appartement du rez-de-chaussée type 1, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, entrée de service, office, cuisine, une chambre, living avec balcon, terrasse arrière, plus au niveau des caves la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente ; plus à l'arrière de l'appartement et relié à celui-ci par un escalier d'accès privatif, l'espace délimité au plan numéro XIII resté annexé à l'acte de base d'origine, sous la dénomination de « jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 1 » ; également la partie du passage couvert devant ledit jardin, avec interdiction d'élever dans cette partie du passage couvert, aucune construction quelconque durable ou pas.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre-vingt-quatre/dix millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

2. L'appartement du rez-de-chaussée type 2, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, dégagement, toilette, salle de bain, entrée de service, office, cuisine, trois chambres, living avec balcon, terrasse arrière, plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente ; plus à l'arrière de l'appartement et relié à celui-ci par un escalier d'accès privatif, l'espace délimité au plan n° XIII resté annexé à l'acte de base d'origine, sous la dénomination de « jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 2 » ; également la partie du passage couvert devant ledit jardin, avec interdiction d'élever dans cette partie du passage couvert, aucune construction durable ou pas.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

3. L'appartement du rez-de-chaussée type 3, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, entrée de service, office, cuisine, chambre de bonne, salle de bain, trois chambres, living-salon, dégagement, salle de bain, bureau, balcon en façade, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente, plus à l'arrière de l'appartement et relié à celui-ci par un escalier d'accès privatif, l'espace délimité au plan numéro XIII resté annexé à l'acte de base d'origine sous la dénomination de « jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 3 ».

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent cinquante-trois/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4. L'appartement-studio avant du rez-de-chaussée type 4, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Le studio proprement dit avec balcon, dégagement, salle de bain, kitchenette, plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente/dix millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

5. L'appartement-studio arrière du rez-de-chaussée type 5, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Le studio proprement dit avec terrasse, dégagement, salle de bain, kitchenette ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6. L'appartement-studio arrière du rez-de-chaussée type 6, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Le studio proprement dit avec terrasse, dégagement, toilette, salle de bain, kitchenette ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

7. L'appartement-studio avant du rez-de-chaussée type 7, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Entrée, salle de bain, cuisine, studio proprement dit avec balcon ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante et un/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

8. L'appartement du rez-de-chaussée type 8, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, salle de bain, toilette, trois chambres, office, cuisine, living-salon, entrée du bureau, toilette, bureau, pièce d'attente, pièce d'examen, balcon avant, terrasses arrière, plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente ; plus à l'arrière de l'appartement et relié à celui-ci par un escalier d'accès privatif, l'espace délimité au plan numéro XIII resté annexé à l'acte de base d'origine, sous la dénomination de « jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 8 ».

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quarante-huit/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

9. L'appartement du rez-de-chaussée type 9, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, deux chambres, living avec balcon, entrée de service, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente ; plus à l'arrière de l'appartement et relié à celui-ci par un escalier d'accès privatif, l'espace délimité au plan numéro XIII resté annexé à l'acte de base d'origine, sous la dénomination de « jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 9 » ; également la partie du passage couvert devant ledit jardin, avec interdiction d'ériger dans cette partie du passage couvert aucune construction quelconque durable ou pas.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

10. L'appartement du rez-de-chaussée type 10, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, deux chambres, living avec balcon, entrée de service, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente ; plus à l'arrière de l'appartement et relié à celui-ci par un escalier d'accès privatif l'espace délimité au plan numéro XIII resté annexé à l'acte de base d'origine, sous la dénomination de « jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 10 ».

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Prescriptions relatives aux jardins privatifs :

Les espaces repris ci-dessus sous la dénomination de :

- jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 1 ;
- jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 2 ;
- jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 3 ;
- jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 8 ;
- jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 9 ;
- jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 10.

Devront être aménagés par les propriétaires respectifs de ces appartements et à leurs frais, en jardin d'agrément, à l'exclusion de toute culture potagère ; il ne pourra jamais y être élevé aucune construction durable ou pas, ni fait aucun élevage, et plus spécialement de poules, lapins et pigeons ; il ne pourra y être planté d'arbres à haute tige.

Les jardins et haies dont question devront toujours être parfaitement entretenus de manière à présenter constamment un aspect agréable, en conformité avec le standing de l'immeuble.

❖ **Premier étage :**

Plans numéros IV - IVa et plans modificatifs numéros IVb, IVc, IVd et IVa.

A. Parties communes :

Notamment : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc.

B. Parties privatives :

Dix appartements numérotés de gauche à droite :

Type 1, type 2, type 3, type 4, type 5, type 6, type 7, type 8, type 9 et type 10.

1. L'appartement du premier étage type 1, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2. L'appartement du premier étage type 2, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière, plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3. L'appartement du premier étage type 3, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4. L'appartement du premier étage type 4, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quinze/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

5. L'appartement du premier étage type 5, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent dix /dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6. L'appartement du premier étage type 6, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, trois chambres, living avec balcon, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt-quatre/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

7. L'appartement du premier étage type 7, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-neuf/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

8. L'appartement du premier étage type 8, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

9. L'appartement du premier étage type 9, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

10. L'appartement du premier étage type 10, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

❖ **Deuxième étage :**

Plans numéros IV et IVa et plans modificatifs numéros V, Va, Vb et Vc.

A. Parties communes :

Notamment : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc.

B. Parties privatives :

Dix appartements numérotés de gauche à droite :

Type 1 - type 2 - type 3 - type 4 - type 5 - type 6 - type 7 - type 8 - type 9 et type 10.

1. L'appartement du deuxième étage, type 1, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2. L'appartement du deuxième étage type 2, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière, plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3. L'appartement du deuxième étage type 3, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4. L'appartement du deuxième étage type 4, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, salle de bain avec toilette, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

5. L'appartement du deuxième étage type 5, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt-huit/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6. L'appartement du deuxième étage type 6, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec terrasse, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt-neuf/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

7. L'appartement du deuxième étage type 7, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, salle de bain avec toilette, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

8. L'appartement du deuxième étage type 8, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

9. L'appartement du deuxième étage type 9, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

10. L'appartement du deuxième étage type 10, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente, .

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

❖ **Troisième étage :**

Plans numéros IV et IVa et plans modificatifs numéros VI, VIa, VIb et VIc.

A. Parties communes :

Notamment : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc.

B. Parties privatives :

Dix appartements numérotés de gauche à droite :

Type 1 - type 2 - type 3 - type 4 - type 5 - type 6 - type 7 - type 8 - type 9 - type 10.

1. L'appartement du troisième étage type 1, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2. L'appartement du troisième étage type 2, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3. L'appartement du troisième étage type 3, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4. L'appartement du troisième étage type 4, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, une chambre, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre-vingt-quatre/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

5. L'appartement du troisième étage type 5, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, quatre chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent trente-neuf/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6. L'appartement du troisième étage type 6, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, deux salles de bain, toilette, living-salon avec balcon, trois chambres, bureau, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent soixante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

7. L'appartement-studio du troisième étage type 7, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, toilette, salle de bain, kitchenette, studio proprement dit avec balcon ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante-six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

8. L'appartement du troisième étage type 8, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent trente-trois/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

9. L'appartement du troisième étage type 9, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

10. L'appartement du troisième étage type 10, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

❖ **Quatrième étage :**

Plans IV et IVa et plans modificatifs VII, VIIa, VIIb et VIIc.

A. Parties communes :

Notamment : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc.

B. Parties privatives :

Dix appartements numérotés de gauche à droite :

Type 1 - type 2 - type 3 - type 4 - type 5 - type 6 - type 7 - type 8 - type 9 - type 10.

1. L'appartement du quatrième étage type 1, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2. L'appartement du quatrième étage type 2, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3. L'appartement du quatrième étage type 3, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4. L'appartement du quatrième étage type 4, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, une chambre, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre-vingt-quatre/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

5. L'appartement du quatrième étage type 5, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, quatre chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quarante/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6. L'appartement du quatrième étage type 6, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt et un/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

7. L'appartement du quatrième étage type 7, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent deux/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

8. L'appartement du quatrième étage type 8, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

9. L'appartement du quatrième étage type 9, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

10. L'appartement du quatrième étage type 10, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

❖ **Cinquième étage :**

Plans numéros IV et IVa et plans modificatifs VIII, VIIIa, VIIIb et VIIIc.

A. Parties communes :

Notamment : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc.

B. Parties privatives :

Dix appartements numérotés de gauche à droite :

Type 1 - type 2 - type 3 - type 4 - type 5 - type 6 - type 7 - type 8 - type 9 - type 10.

1. L'appartement du cinquième étage type 1, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2. L'appartement du cinquième étage type 2, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3. L'appartement du cinquième étage type 3, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4. L'appartement du cinquième étage type 4, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent seize/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

5. L'appartement du cinquième étage type 5, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent dix/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6. L'appartement du cinquième étage type 6, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, quatre chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent trente-huit/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

7. L'appartement du cinquième étage type 7, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, une chambre, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre-vingt-quatre/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

8. L'appartement du cinquième étage type 8, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

9. L'appartement du cinquième étage type 9, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

10. L'appartement du cinquième étage type 10, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

❖ **Sixième étage :**

Plans numéros IV et IVa et plans modificatifs numéros IX, IXa, IXb et IXc.

A. Parties communes :

Notamment : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc.

B. Parties privatives :

Dix appartements numérotés de gauche à droite :

Type 1, type 2, type 3, type 4, type 5, type 6, type 7, type 8, type 9, type 10.

1. L'appartement du sixième étage type 1, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2. L'appartement du sixième étage type 2, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, terrasse arrière ; avec au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3. L'appartement du sixième étage type 3, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4. L'appartement du sixième étage type 4, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent seize/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

5. L'appartement du sixième étage type 5, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent dix/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6. L'appartement du sixième étage type 6, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt-trois/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

7. L'appartement du sixième étage type 7, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-neuf/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

8. L'appartement du sixième étage type 8, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

L'appartement du sixième étage type 9, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

L'appartement du sixième étage type 10, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

❖ **Septième étage :**

Plans X, Xa et plans modificatifs numéros Xb, Xc, Xd, Xe et Xf.

A. Parties communes :

Notamment : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc.

B. Parties privatives :

Huit appartements numérotés de gauche à droite :

Type 2 - type 3 - type 4 - type 5 - type 6 - type 7 - type 8 - type 9.

1. L'appartement du septième étage type 2, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Dégagement, hall, living, vestiaire, toilette, bureau, office, cuisine, dégagement, trois chambres, toilette, salle de bain, terrasse avant, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent trente-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Il est instauré un droit d'accès sur la terrasse privative avant de l'appartement type 2 dont question ci-dessus, par la fenêtre donnant sur le palier commun, et ce pour l'utilisation des crochets de levage pour les emménagements et les déménagements des appartements types 1 et 2 des étages inférieurs. Ceux qui feront effectuer ces emménagements et déménagements devront obligatoirement avertir les propriétaires ou occupants de cet appartement du septième étage type 2, au moins trois jours francs à l'avance par l'intermédiaire du syndic, et ils devront supporter le coût de toutes dégradations commises, sur simple demande leur adressée par l'intermédiaire du syndic, avec facture justificative.

2. L'appartement du septième étage type 3, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec terrasse, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent et un/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3. L'appartement du septième étage type 4, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent et un/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4. L'appartement du septième étage type 5, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt-quatre/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

5. L'appartement du septième étage type 6, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, quatre chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves à attribuer à de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quarante/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6. L'appartement du septième étage type 7, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, une chambre, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves la ou les caves à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre-vingt-six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

7. L'appartement du septième étage type 8, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec terrasse, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent et un/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

8. L'appartement du septième étage type 9, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, living, vestiaire, toilette, bureau, office, cuisine, dégagement, trois chambres, toilette, salle de bain, terrasse avant, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent trente-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Il est instauré un droit d'accès sur la terrasse privative avant de l'appartement type 9 dont question ci-dessus, par la fenêtre donnant sur le palier commun, et ce pour l'utilisation des crochets de levage pour les emménagements et les déménagements des appartements types 9 et 10, des étages inférieurs. Ceux qui feront effectuer ces emménagements et déménagements devront obligatoirement avertir les propriétaires ou occupants de cet appartement du septième étage type 9, au moins trois jours francs à l'avance par l'intermédiaire du syndic, et ils devront supporter le coût de toutes dégradations commises sur simple demande leur adressée par l'intermédiaire du syndic, avec facture justificative.

❖ **Huitième étage :**

Plans numéros XI et XIa et plans modificatifs numéros XIb, XIc, XId, XIe et XIf.

A. Parties communes :

Notamment : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc.

B. Parties privatives :

Six appartements numérotés de gauche à droite :

Type 3 - type 4 - type 5 - type 6 - type 7 - type 8.

1. L'appartement du huitième étage type 3, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, salon, chambre avec salle de bain, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; terrasses avant et latérale ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quarante-deux/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2. L'appartement du huitième étage type 4, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, chambre avec toilette, deux chambres, entrée de service, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quatorze/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3. L'appartement du huitième étage type 5, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves à attribuer lors de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent dix/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4. L'appartement du huitième étage type 6, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt-trois/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

5. L'appartement du huitième étage type 7, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent et un/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6. L'appartement du huitième étage type 8, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, dégagement, toilette, living avec balcon, salon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière, terrasses en façade et latérale ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent dix-huit/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

❖ **Neuvième étage :**

Plans numéros XII et XIIa et plans modificatifs numéros XIIb, XIIc, XIId, et XIle.

A. Parties communes :

Notamment : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc.

B. Parties privatives :

Six appartements numérotés de gauche à droite :

Type 3 - type 4 - type 5 - type 6 - type 7 - type 8.

1. L'appartement du neuvième étage type 3, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living, salle à manger, une chambre, entrée de service, cuisine, terrasse arrière, terrasses avant et latérale ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-quatre/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2. L'appartement du neuvième étage type 4, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec terrasse, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3. L'appartement du neuvième étage type 5, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière, terrasse avant ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent douze/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4. L'appartement du neuvième étage type 6, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière, terrasse avant ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent douze/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Concernant cet appartement, l'acte de base d'origine prévoit ce qui suit :

« Le propriétaire de l'appartement du neuvième étage type 6, pourra construire quand il le jugera bon, et sans avoir besoin de l'accord des autres copropriétaires, sur la toiture sur le neuvième étage, les éléments privatifs repris au plan numéro XIle ci-annexé (dixième étage), et qui communiqueront avec son appartement par un escalier privatif. Dans ce cas les plans de la façade à rue, de la façade postérieure et la coupe A seront modifiés suivant les plans numéros XVb, XIIa et XVIIIb également ci-joints.

Le plan numéro XIle constituera le plan modificatif au plan numéro XVIa de la toiture-terrasse.

Le propriétaire intéressé pourra user de ce droit en tout ou en partie, c'est-à-dire donc qu'il pourra édifier tout ou partie des éléments privatifs dont question.

S'il édifie la totalité de ces éléments privatifs, il devra le faire conformément au plan numéro XIIe ci-dessus sous réserve des prescriptions des autorités compétentes et des modifications intérieures toujours permises.

S'il n'en édifie qu'une partie, et il devra le faire conformément auxdites prescriptions des autorités compétentes.

Il sera responsable de toutes dégradations et accidents pouvant résulter des travaux. Ceux-ci devront être exécutés par la société constructrice.

Les éléments privatifs que ce propriétaire a ainsi le droit d'édifier feront partie intégrante de l'appartement du neuvième étage type 6. Ils ne pourront être aliénés, loués ou concédés en jouissance qu'avec cet appartement.

*Si le propriétaire de cet appartement fait édifier la totalité des éléments privatifs dont question, il devra intervenir pour ces éléments **dans les charges communes** avant toute répartition de celles-ci, à concurrence de quarante/dix mille quarantièmes, le reste des charges communes après défalcation du montant de cette intervention, c'est-à-dire dix mille/dix mille quarantièmes se répartissant entre les dix mille/dix millièmes de l'immeuble, sous réserve des exceptions reprises au présent acte de base et au règlement général de propriété.*

S'il ne fait construire qu'une partie de ces éléments privatifs, son intervention dans les charges communes avant toute autre répartition de celles-ci, à raison des éléments privatifs qu'il aura construits, sera déterminée souverainement par rapport à la base ci-dessus, par l'architecte Georges Dewamme susdit, ou, à son défaut, par l'architecte agréé ou désigné par l'assemblée générale, à la simple majorité des voix ».

5. L'appartement du neuvième étage type 7, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec terrasse, une chambre, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Septante-neuf/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6. L'appartement du neuvième étage type 8, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living, quatre chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasses arrière ; terrasses avant et latérale ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent dix/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Article 3 : Tableau de la répartition des quotes-parts :

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes attribués aux appartements et aux garages, comme suit :

Sous-sol niveau garages :

Quatre-vingt et un garages numérotés de 1 à 81 et comportant :

Les garages numéros 3 à 41 inclus ; 43 à 48 inclus et 50 à 81 inclus chacun trois/dix millièmes, soit ensemble : **231/10.000e**

Les garages numéros 1, 2, 42 et 49 chacun six/dix millièmes, soit ensemble : **24/10.000e**

Sous-sol niveau caves :

Dix chambres de bonne numérotées de 1 à 10 et comportant chacune treize/dix millièmes, soit ensemble : **130/10.000e**

Le studio de gauche du sous-sol niveau caves : **14/10.000e**

Le studio de droite du sous-sol niveau caves : **19/10.000e**

Rez-de-chaussée :

L'appartement type 1 : **84/10.000e**

L'appartement type 2 : **106/10.000e**

L'appartement type 3 : **153/10.000e**

L'appartement-studio avant type 4 : **30/10.000e**

L'appartement-studio arrière type 5 : **30/10.000e**

L'appartement-studio arrière type 6 : **30/10.000e**

L'appartement-studio avant type 7 : **41/10.000e**

L'appartement type 8 : **148/10.000e**

L'appartement type 9 : **95/10.000e**

L'appartement type 10 : **95/10.000e**

Premier étage :

L'appartement type 1 :	<u>95/10.000e</u>
L'appartement type 2 :	<u>106/10.000e</u>
L'appartement type 3 :	<u>120/10.000e</u>
L'appartement type 4 :	<u>115/10.000e</u>
L'appartement type 5 :	<u>110/10.000e</u>
L'appartement type 6 :	<u>124/10.000e</u>
L'appartement type 7 :	<u>99/10.000e</u>
L'appartement type 8 :	<u>120/10.000e</u>
L'appartement type 9 :	<u>106/10.000e</u>
L'appartement type 10 :	<u>95/10.000e</u>

Deuxième étage :

L'appartement type 1 :	<u>105/10.000e</u>
L'appartement type 2 :	<u>96/10.000e</u>
L'appartement type 3 :	<u>120/10.000e</u>
L'appartement type 4 :	<u>95/10.000e</u>
L'appartement type 5 :	<u>128/10.000e</u>
L'appartement type 6 :	<u>129/10.000e</u>
L'appartement type 7 :	<u>95/10.000e</u>
L'appartement type 8 :	<u>120/10.000e</u>
L'appartement type 9 :	<u>106/10.000e</u>
L'appartement type 10 :	<u>95/10.000e</u>

Troisième étage :

L'appartement type 1 :	<u>95/10.000e</u>
L'appartement type 2 :	<u>106/10.000e</u>
L'appartement type 3 :	<u>120/10.000e</u>
L'appartement type 4 :	<u>84/10.000e</u>
L'appartement type 5 :	<u>139/10.000e</u>
L'appartement type 6 :	<u>165/10.000e</u>
L'appartement type 7 : (studio)	<u>46/10.000e</u>
L'appartement type 8 :	<u>133/10.000e</u>
L'appartement type 9 :	<u>106/10.000e</u>
L'appartement type 10 :	<u>95/10.000e</u>

Quatrième étage :

L'appartement type 1 :	<u>95/10.000e</u>
L'appartement type 2 :	<u>106/10.000e</u>
L'appartement type 3 :	<u>120/10.000e</u>
L'appartement type 4 :	<u>84/10.000e</u>
L'appartement type 5 :	<u>140/10.000e</u>
L'appartement type 6 :	<u>121/10.000e</u>
L'appartement type 7 :	<u>102/10.000e</u>
L'appartement type 8 :	<u>120/10.000e</u>
L'appartement type 9 :	<u>106/10.000e</u>
L'appartement type 10 :	<u>95/10.000e</u>

Cinquième étage :

L'appartement type 1 :	<u>95/10.000e</u>
L'appartement type 2 :	<u>106/10.000e</u>
L'appartement type 3 :	<u>120/10.000e</u>
L'appartement type 4 :	<u>116/10.000e</u>
L'appartement type 5 :	<u>110/10.000e</u>
L'appartement type 6 :	<u>138/10.000e</u>
L'appartement type 7 :	<u>84/10.000e</u>
L'appartement type 8 :	<u>120/10.000e</u>
L'appartement type 9 :	<u>106/10.000e</u>
L'appartement type 10 :	<u>95/10.000e</u>

Sixième étage :

L'appartement type 1 :	<u>105/10.000e</u>
L'appartement type 2 :	<u>96/10.000e</u>
L'appartement type 3 :	<u>120/10.000e</u>

L'appartement type 4 :	<u>116/10.000e</u>
L'appartement type 5 :	<u>110/10.000e</u>
L'appartement type 6 :	<u>123/10.000e</u>
L'appartement type 7 :	<u>99/10.000e</u>
L'appartement type 8 :	<u>120/10.000e</u>
L'appartement type 9 :	<u>106/10.000e</u>
L'appartement type 10 :	<u>95/10.000e</u>
<u>Septième étage :</u>	
L'appartement type 2 :	<u>135/10.000e</u>
L'appartement type 3 :	<u>101/10.000e</u>
L'appartement type 4 :	<u>101/10.000e</u>
L'appartement type 5 :	<u>124/10.000e</u>
L'appartement type 6 :	<u>140/10.000e</u>
L'appartement type 7 :	<u>86/10.000e</u>
L'appartement type 8 :	<u>101/10.000e</u>
L'appartement type 9 :	<u>135/10.000e</u>
<u>Huitième étage :</u>	
L'appartement type 3 :	<u>142/10.000e</u>
L'appartement type 4 :	<u>114/10.000e</u>
L'appartement type 5 :	<u>110/10.000e</u>
L'appartement type 6 :	<u>123/10.000e</u>
L'appartement type 7 :	<u>101/10.000e</u>
L'appartement type 8 :	<u>118/10.000e</u>
<u>Neuvième étage :</u>	
L'appartement type 3 :	<u>94/10.000e</u>
L'appartement type 4 :	<u>95/10.000e</u>
L'appartement type 5 :	<u>112/10.000e</u>
L'appartement type 6 :	<u>112/10.000e</u>
L'appartement type 7 :	<u>79/10.000e</u>
L'appartement type 8 :	<u>110/10.000e</u>
<u>Total :</u>	<u>10.000/10.000e</u>

Article 4 : Mode de calcul des quotes-parts dans les parties communes :

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

La nouvelle répartition des dix millièmes entre les parties modifiées sera fixée, en tenant compte de la valeur respective des lots privatifs, laquelle sera elle-même fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier (Art. 3.85, § 1er, alinéa 2 du Code civil), aux termes d'une décision de l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (Art. 3.88 § 3, alinéa 1 du Code civil) ou à la majorité qualifiée dans le cas prévu à l'article 3.88 § 3, alinéa 2 du Code civil), et sera constatée par un acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 5 : Parties communes :

Les parties communes de l'immeuble comportent tout d'abord : (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

Le sol ou terrain (sous réserve de ce qui est dit à l'acte de base quant aux jardins privatifs des appartements du rez-de-chaussée), les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc.), les gros murs de façade, de pignon, de refend, de clôtures, les ornements extérieurs des façades, balcons, terrasses et fenêtres (mais non les garde-corps) des parties communes, les balustrades, les appuis des balcons, terrasses et fenêtres, 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 appartements et autres locaux privatifs et servant à leur usage exclusif), les trottoirs, soubassements.

Au sous-sol niveau garages :

Entrée des garages, dégagement des garages, entrée des garages vers les numéros 1 à 16 et dégagement de ceux-ci, sas vide-poubelles, escaliers d'accès au niveau des caves.

Au sous-sol niveau caves :

Cours basses, rampe des garages avec porte, dégagements des caves, sas vide-poubelles, chaufferies et accessoires, locaux pour compteurs, locaux pour vélos et voitures d'enfants, locaux de conciergerie (comprenant living, kitchenette, trois chambres, dégagement, toilette, salle de bain), escaliers d'accès vers le niveau garages.

Au rez-de-chaussée :

Zone de recul avec ses éléments constitutifs, passage couvert central, entrées, halls communs, entrée des garages, parc, passages couverts hachurés en rouge au plan numéro XIII.

Dans tout l'immeuble :

Escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs et machineries, les paliers, les gaines ; les conduits d'aération et cheminées shunt ou similaires, les conduits vide-poubelles, terrasses-toiture commune sur tout ou partie de l'immeuble, les canalisations et descentes d'eaux pluviales.

Les installations et les canalisations du chauffage central et de distribution d'eau chaude (les radiateurs et les canalisations se trouvant à l'intérieur d'un lot privatif sont des choses privées, mais il ne peut y être apporté de modifications qu'avec une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés).

En conformité de l'article 3.84, alinéa 3 du Code civil, dans le silence ou la contradiction des titres, sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Article 6 : Parties privatives :

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (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, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets et persiennes éventuels, les garde-corps des fenêtres, terrasses et balcons, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, toilette, salle de bain, etc.), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou local privatif dont question et qui est à son usage exclusif, en outre, tout ce qui est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de cheminée, etc.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES :

Article 1 : Destination des appartements :

Les lots sont destinés à l'habitation résidentielle ; toutefois ils pourront être affectés à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale ou similaire et même exclusivement à l'exercice d'une telle profession.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, l'assemblée générale, statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés ou à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute, pour fixer par un forfait, l'indemnité à payer aux copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur, pour cet usage dans la mesure où il dépasserait la normale.

Les locaux à usage d'habitation résidentielle ne pourront être occupés que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leur personnel.

Article 2 : Destination des garages :

Les garages sont destinés en principe à garer des voitures automobiles.

Ils peuvent également servir à garer des motocyclettes avec ou sans side-car, et tous autres véhicules à moteur, ainsi que des bicyclettes et des voitures d'enfants.

Il pourra également y être entreposé du mobilier, des archives et des provisions à l'exclusion de toutes marchandises quelconques servant au commerce.

Article 3 : Destination des caves :

Les caves sont destinées à l'usage normal résultant de cette appellation.

Les caves sont destinées à dépendre de la partie privative des divers appartements et éventuellement des studios de l'immeuble.

Elles seront attribuées à des appartements et éventuellement des studios lors de la passation des actes authentiques de vente.

Les caves ne comportent pas de quotes-parts dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements et éventuellement studios dont elles sont la dépendance.

Article 4 : Jouissance des parties privatives :

1. Principe :

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

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et les autres occupants de l'immeuble doivent toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de « personne prudente et raisonnable ».

Les baux accordés contiendront donc l'engagement des locataires d'habiter les lots privés bourgeoisement et à se conformer aux prescriptions des présents statuts de l'immeuble et du règlement d'ordre intérieur dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du syndic sous peine d'être tenu de tous dommages et intérêts solidairement avec son locataire.

2. Distribution intérieure des lots :

Chacun peut modifier à ses frais, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses lots, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les lots des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et aux occupants de faire, même à l'intérieur de leurs lots privatifs, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

3. Installations particulières :

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

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

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

4. Réunion et division des parties privatives :

Moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, il est permis de réunir ou diviser des parties privatives, mais à la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble.

Article 5 : Limites de la jouissance des parties privatives :

1. Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble :

Ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale prise soit à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires si cela concerne des parties communes, soit à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties privatives, et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, des caves et des garages, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets et de toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur et même en ce qui concerne la peinture, et la couleur de celle-ci.

2. Volets - Persiennes :

Si les occupants veulent mettre des volets, persiennes et autres dispositifs de protection, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

3. Toiture-terrasse :

L'accès des terrasses-toitures communes dont question ci-dessus est interdit, sauf pour les nécessités communes. L'accès de la terrasse-toiture commune sur le neuvième étage est également permis pour les nécessités des antennes de télévision-radio et l'utilisation des crochets de levage pour les emménagements et les déménagements.

Il est au surplus ici rappelé ce qui est dit ci-avant quant au droit d'accès sur la terrasse privative des appartements du septième étage type 2 et type 9 ; concernant les emménagements et déménagements de certains appartements des étages inférieurs.

4. Caves :

Les aliénations ou échanges de caves sont permises entre les propriétaires des appartements et éventuellement studios.

On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement ou d'un studio dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient pas les quotes-parts dans les parties communes, accessoires des appartements et éventuellement studios dont les caves sont aliénées ou échangées.

5. Garages :

Les garages peuvent être aliénés ou loués séparément même à des personnes ne possédant pas d'appartements (ou studios) dans l'immeuble.

6. Chambres de bonnes :

Les chambres de bonne ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartements ou studios dans l'immeuble ; elles ne peuvent être données en location ni concédées en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

7. Jardins privatifs :

Les espaces repris ci-dessus dans l'acte de base sous la dénomination de jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 1, type 2, type 3, type 8, type 9 et type 10, ne pourront être aliénés, loués ou concédés en jouissance qu'avec les appartements dont ils dépendent.

Article 6 : Situation juridique des parties communes :

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotes-parts leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créés sur l'élément privatif, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

Article 7 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modification aux choses communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge des propriétaires faisant exécuter ces travaux.

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Article 8 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la

mesure où les autres propriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association partielle des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association partielle des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans le présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé. A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association partielle des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possibles pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur d'utilité publique concerné.

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 9 : Dénomination - Siège :

L'association des copropriétaires est dénommée « A.C.P. AV W CHURCHILL 232 ». Elle a son siège à 1180 Uccle, avenue Winston Churchill 232. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise 0850.088.994.

Article 10 : Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires possède la personnalité juridique.

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 l'immeuble.

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

Article 11 : Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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

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

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement des charges. Le syndic communique à toutes les parties

concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

CHAPITRE III : TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN :

Article 12 : Généralités :

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 13 : Genre de réparations et travaux :

Les réparations suivant leur importance et leur caractère d'urgence, seront classées en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- autres réparations ou travaux.

Article 14 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Article 15 : Autres réparations ou travaux :

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par un copropriétaire. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relèvent de la mission du syndic.

Article 16 : Servitudes relatives aux travaux :

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec la célérité souhaitable.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du 15 juillet au 15 septembre de chaque année.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs en cas de nécessité.

Tout contrevenant à cette disposition supporte exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait ledit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

Article 17 : Nettoyage :

Le service de nettoyage des parties communes est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, accès vers le sous-sol et buanderie.

CHAPITRE IV : CHARGES COMMUNES :

Article 18 : Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes :

Les charges communes sont divisées en :

1° Charges communes générales :

Ces charges incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes. Toutefois, suite à la construction d'éléments privatifs par le propriétaire de l'appartement du neuvième étage type 6, conformément à ce qui était prévu dans l'acte de base d'origine, le dénominateur a été porté pour tous les lots privatifs à 10.040 au lieu de 10.000 et la participation dudit appartement dans les charges communes générales est portée à 152/10.040 au lieu de 112/10.040.

Sont considérées comme charges communes générales :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;
- b) les frais d'administration, le salaire du syndic, le salaire du jardinier, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- d) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) l'entretien du jardin commun, du parc, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
- f) les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété ;
- g) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

2° Charges communes particulières :

Ces charges incombent à certains copropriétaires ayant seuls l'utilité d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes particulières :

I. Les dépenses relatives à l'entretien, les réparations et la consommation d'électricité de l'ascenseur.

Elles seront supportées par tous les copropriétaires à l'exception :

- des garages et des studios du sous-sol niveau caves qui ne doivent pas y contribuer ;
- des appartements du rez-de-chaussée qui ne doivent y contribuer qu'à concurrence de 10% de leur participation dans les charges communes générales.

Pour ces charges, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

II. Les frais de chauffage central et d'eau :

1. Contrat d'entretien (rubrique L601) :

Frais fixes = 20 % : répartition suivant les quotités dans les charges communes générales à l'exclusion des quotités des garages, soit en 9.785èmes

Frais mobiles = 80 % : répartition suivant les unités de consommation relevées sur les calorimètres.

2. Relevé & location des compteurs (rubrique L603) :

Répartition par lot suivant les compteurs y afférents.

3. Consommations de gaz (rubrique L604) :

Après avoir déduit la consommation inhérente à la production d'eau chaude sanitaire (voir ci-après):

Frais fixes = 20 % : répartition suivant les quotités dans les charges communes générales à l'exclusion des quotités des garages, soit en 9.785 èmes

Frais mobiles = 80 % : répartition suivant les unités de consommation relevées sur les calorimètres.

4. Consommation d'électricité (rubrique L605)

Frais fixes = 20 % : répartition suivant les quotités dans les charges communes générales, à l'exclusion des quotités des garages, soit en 9.785 èmes

Frais mobiles = 80 % : répartition suivant les unités de consommation relevées sur les calorimètres.

5. Dépannages et réparations (rubrique L607) :

Frais fixes = 20 % : répartition suivant les quotités dans les charges communes générales à l'exclusion des quotités des garages, soit en 9.785 èmes

Frais mobiles = 80 % : répartition suivant les unités de consommation relevées sur les calorimètres.

EAU

1. Eau des communs et redevance du compteur :

Montant total des factures I.B.D.E. sur une période de 12 mois duquel il faut déduire les consommations privatives (eau chaude & froide) qui sont égales au nombre d'hl consommé multiplié par le prix officiel de l'eau TVA et taxes comprises.

Le solde ainsi obtenu constitue le montant du poste "Eau des communs et redevance compteur" à répartir suivant les quotités dans les charges communes générales, soit en 10.040èmes (garages compris).

2. Eau privative (chaude et froide) :

Eau chaude : le prix de l'hl sera calculé comme suit :

- Eau froide : refacturation de l'eau au prix officiel TVA et taxes comprises.
- Coût du réchauffement de l'eau froide en eau chaude : 1.8 litres de mazout calculés au prix moyen de la période concernée par hl consommé. Cette formule permet de calculer le pourcentage de combustible nécessaire à la production d'eau chaude.
- Dispositifs de traitement d'eau (adoucisseur et/ou pompe doseuse) – L608 : prix moyen à calculer par hl d'eau chaude consommé (coût total de ce poste divisé par la consommation privative totale de l'immeuble)

Eau froide : refacturation de l'eau au prix officiel TVA et taxes comprises suivant les consommations déterminées par les relevés des compteurs de passage.

III. L'électricité dans les garages

Il est prévu un compteur d'électricité commun pour les garages, les dégagements et l'entrée des garages, dont les consommations sont réparties uniquement entre les garages et en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 19 : Frais d'entretien des jardins privatifs :

Les haies vives clôturant les jardins privatifs sont entretenues aux frais respectifs, savoir :

- celle séparant le jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 1, du jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 2, à frais communs entre les propriétaires de ces deux appartements ;
- celle séparant le jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 2 du jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 3, à frais communs entre les propriétaires de ces deux appartements ;
- les autres haies clôturant le jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 3, celle clôturant le jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 1, et celle clôturant le jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 2, aux frais exclusifs respectifs des propriétaires de ces appartements.

Le même principe est d'application « *mutatis mutandis* » pour l'établissement et l'entretien des haies séparatives et de clôture des jardins des appartements du rez-de-chaussée types 8, 9 et 10.

Article 20 : Les consommations individuelles :

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.

Article 21 : Impôts :

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque lot privatif, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 22 : Responsabilité du fait de l'immeuble :

La responsabilité du fait de l'immeuble et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété pour autant, bien entendu qu'il s'agisse des choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 23 : Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire :

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune.

Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmente les charges communes par son fait personnel, il doit supporter seul cette augmentation.

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 24 : Recettes au profit des parties communes :

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

Article 25 : Modification de la répartition des charges :

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

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

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

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le copropriétaire sortant et le copropriétaire entrant *pro rata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 26 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :

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

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

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

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur la base d'une évaluation et réclamé par le syndic ; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

2. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut

décider à une majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

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

3. Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Article 27 : Clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges :

1) Échéance - Rappels :

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpeller le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire.

Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

2) Sanctions :

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Article 28 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

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

Ces comptes annuels sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic et au conseil de copropriété les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires peut décider, à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant et désigner à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés un ou plusieurs commissaires aux comptes.

CHAPITRE V : ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE :

Article 29 : Généralités :

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrits pour le compte de la copropriété.

2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans

préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés.
4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou administrateur provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.
5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.
6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.
7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

Article 30 : Types d'assurances :

- I. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :

1. Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2. Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3. Assurance-responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

4. Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

5. Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

6. Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

- II. D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 31 : Biens et capitaux à assurer :

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance-incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance-incendie.

Article 32 : Assurances individuelles complémentaires :

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls, ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.
3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 33 : Primes et surprimes :

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables trimestriellement par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Si l'assurance vise une partie des parties communes à l'usage de certains copropriétaires uniquement, les primes constitueront des charges particulières incombant à ces copropriétaires. Ils encaisseront seuls les indemnités.

Article 34 : Responsabilité des occupants - Clause du bail :

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier. »

Article 35 : Sinistres - Procédures et indemnités :

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.

2. Le syndic, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic et comptabilisées sur un compte spécial ouvert à cet effet au bilan. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle doit cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage.

Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

3. Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

4. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic.

5. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 36 : Affectation des indemnités :

a) Si le sinistre est partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

b) Si le sinistre est total :

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. L'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (sous réserve de ce qui sera dit ci-après), pourra décider la reconstruction totale de l'immeuble ou sa démolition.

L'assemblée générale pourra toutefois décider à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

Article 37 : Franchise :

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune.

L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclaté ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieure à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...) ;
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre,...)

CHAPITRE VI : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 37 : Actions en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

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

Nonobstant l'article 3.86, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Dans le cas visé à l'article 3.88, § 1er, 2°, h), et sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire :

Tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

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

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 4 et 5 de l'article 3.92 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise. Sauf dans le cas visé à l'alinéa 5 de l'article 3.92 du Code civil, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires à la charge de l'association des copropriétaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre tous les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

Dans le cas de l'action visée au paragraphe 1er, alinéa 6 de l'article 3.92 du Code civil, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de

l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1er, du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

c) Par un occupant :

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive 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 deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'article 3.93, §5, 2° du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS GENERALES :

Renvoi au Code civil :

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil (à partir du 1^{er} septembre 2021 3:78 à 3:100 du Code civil). Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont, de plein droit, remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

DISPOSITIONS FINALES :

Transcription hypothécaire :

Le présent acte sera transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Certificat d'état civil et d'identité :

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant personne physique, et plus précisément au vu de sa carte d'identité.

Projet :

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 16 mars 2022 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Droit d'écriture :

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cent euros.

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire.

Suivent les signatures.

eRegistration - Formalité d'enregistrement	
<u>Mention d'enregistrement</u>	
Acte du notaire Régis Dechamps à Bruxelles le 08/09/2023, répertoire 07721	
Rôle(s): 34 Renvoi(s): 0	
Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 2 le treize septembre deux mille vingt-trois (13-09-2023)	
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 19598	
Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)	
Référence STIPAD:	
Le receveur	Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'hypothèque	
<u>Mention d'hypothèque</u>	
Acte du notaire Régis Dechamps à Bruxelles le 08/09/2023, répertoire 07721 Transcrit au bureau Sécurité juridique BRUXELLES 2 Le treize septembre deux mille vingt-trois (13-09-2023)	
Réf. : 49-T-13/09/2023-09972	
Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)	
Rétribution forfaitaire transcription	€ 240,00
Total	€ 240,00
--- ---	
Le conservateur des hypothèques	Imprimé par iNot
--- ---	
Le conservateur des hypothèques	Imprimé par iNot

POUR EXPEDITION CONFORME

