

François Kumps Notaire
Société civile sous forme de SPRL – RSC Nivelles 945
Chaussée de Bruxelles, 41
B 1310 La Hulpe

D. 11145/FM

L'AN DEUX MILLE TROIS.

LE trois décembre

DEVANT Nous, François KUMPS, Notaire de résidence à
La Hulpe.

COMPARAÎT:

La société anonyme « GEROCONSTRUCT », ayant son
siège social à Rixensart, rue Aviateur Huens, 27 ;

- numéro d'entreprise 0425.327.776 et assujettie à la Taxe sur la
Valeur Ajoutée ;

- constituée sous forme de société de personnes à responsabilité
limitée aux termes de l'acte reçu le trente décembre mil neuf cent
quatre-vingt-trois, par le Notaire Jacques Wautier, ayant résidé à
Liège, publié par extrait à l'Annexe au Moniteur Belge du vingt et
un janvier suivant sous le numéro 575-17 ;

- dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la
dernière fois, avec transformation en société anonyme et
changement de dénomination, aux termes du procès-verbal
dressé le sept novembre mil neuf cent quatre-vingt-huit, par le
Notaire Pierre Paulus de Châtelet, à Rixensart, publié par extrait à
l'Annexe au Moniteur Belge du treize décembre suivant sous le
numéro 881213-17 ;

- ici représentée, conformément à l'article 25 de ses statuts et
par délégation spéciale de l'assemblée générale du dix-huit
octobre mil neuf cent nonante-neuf, par son administrateur-
délégué, Monsieur Jacques DE CLERCQ, domicilié à Rixensart,
rue Aviateur Huens, 27, réélu à ces fonctions par décision de la
même assemblée générale du dix-huit octobre mil neuf cent
nonante-neuf, publiée par extrait à l'Annexe au Moniteur Belge du
neuf janvier deux mille un sous le numéro 20010109-784 ;

- ci-après dénommée « le comparant ».

EXPOSE PRELIMINAIRE

1 – Généralités

Lequel comparant, préalablement aux statuts de l'immeuble, objet
des présentes, nous a exposé ce qui suit :

- 1) Il est propriétaire d'un terrain sis à Rixensart, avenue Jean Herman et avenue Paul Terlinden, plus amplement décrit ci-après sur lequel il a fait ériger un immeuble à appartements multiples constitué des blocs A, B et C;
- 2) Il déclare placer ledit immeuble sous le régime de la copropriété et l'indivision forcée conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.
- 3) La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.
- 4) Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant a établi les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur comprenant notamment la description de l'ensemble immobilier, la description des parties privatives et communes, la fixation de la quote-part des parties communes générales afférentes à chaque partie privative, la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble ainsi que le règlement des détails de la vie en commun.

2 – Plans – Permis – Annexes à l'acte

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

1) Une copie conforme du permis d'urbanisme délivré par Monsieur le Ministre Michel FORET, ayant en charge l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement (Région Wallonne) le dix-neuf novembre deux mille un sous référence DB 25 091/01.1 et ses annexes, étant les différents plans dressés en date du vingt-cinq avril deux mille un par l'architecte de conception, Madame Sonya KUNDI, domiciliée à Forest, rue de la Mutualité, 25 et joints à la demande de permis d'urbanisme:

- le plan d'implantation portant la référence P.U.1 a ;
- le plan -2 parking portant la référence P.U.2 a ;
- le plan rez -1 portant la référence P.U.3 a ;
- le plan rez-de-chaussée portant la référence P.U.4 a ;
- le plan rez + 1 portant la référence P.U.5 a ;
- le plan rez + 2 portant la référence P.U.6 a ;
- le plan élévation avant coupe AA et coupe BB portant la référence P.U.7 a ;
- le plan élévation arrière portant la référence P.U.8 a.

2) Les différents plans d'exécution dressés en date du vingt et un mars deux mille deux par la société anonyme « Société Internationale Architecture » en abrégé « SIA », dont le siège est établi à 5100 Naninne, rue Neuve, 5, représentée par les architectes Messieurs GUELDOF et BUYLE, sous la référence de dossier MR-01020011, à savoir :

- le plan d'implantation de l'immeuble reprenant toute la parcelle cadastrale section A numéro 1048/E, portant le numéro 01/13 E.06b).

Ce plan fait apparaître sous teinte grisée la « zone de jardin hors copropriété » mesurée pour cinq ares septante-trois centiares, zone qui reste appartenir au comparant et qui n'est donc pas mise sous le régime de la copropriété.

- le plan du sous-sol parkings portant le numéro 03/13 E.07 (correspond à l'étage -2) ;

- le plan du rez jardin portant le numéro 04/13 E.08 (correspond à l'étage -1);

- le plan du rez-de-chaussée portant le numéro 05/13 E.05 (correspond au rez ou à l'étage 0) ;

- le plan du premier étage (+ 1)

- le plan de l'étage sous toiture (deuxième étage : + 2).

3) L'original du permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Rixensart le quatorze juillet deux mille trois sous la référence numéro 170/2003 TJ/JP tendant à modifier le permis d'urbanisme du dix-neuf novembre deux mille un ainsi que ses annexes, étant :

- l'Annexe 1 reprenant des clauses édictées par le collège échevinal ;

- le plan d'implantation (coupes terrain, coupe cabine électrique et coupes rampe) dressé le sept juillet deux mille trois par l'architecte Sonya KUNDI, précitée et portant la référence PU 1/1.

4) L'original du permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Rixensart le onze août deux mille trois sous référence 171/2003 TP/JP tendant à la régularisation portant sur des modifications à la façade arrière par rapport au permis du dix-neuf novembre deux mille un ainsi que son annexe étant le plan « élévation arrière » dressé le sept juillet deux mille trois par l'architecte Sonya KUNDI, précitée et portant la référence PU 1/1.

5) Le plan général de sécurité et de santé dressé par la société anonyme GEREC ENGINEERING dont le siège social est situé à 6600 Bastogne, avenue Mathieu, 32-37 C, représentée par Monsieur Christian MARBEHANT, ingénieur civil agréé.

Ces documents forment ensemble, avec les présentes, les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé; ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts, viendront s'adjoindre le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale et éventuellement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts.

Ces documents demeureront ci-annexés après avoir été signés « ne varietur » par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le Notaire soussigné.

Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

Le comparant a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient reproduites dans le présent acte.

3 – Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille

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

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

Il en est ainsi notamment :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage, d'un fonds sur l'autre, ou même d'un bloc d'appartements vers un autre, des conduites et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires – gaz – électricité – téléphone) servant à l'un ou à l'autre lot ou à l'un ou l'autre blocs d'appartements, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- du passage pour personnes et véhicules en deuxième sous-sol ou au niveau des Blocs A, B et C ;

- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes ou encore entre les blocs A, B et C et révélées dans les plans ou encore par l'usage des lieux.

SERVITUDE ETABLIE SUR LE SOLDE DE LA PARCELLE NON COMPRISE DANS LE PRESENT ACTE DE BASE

Le présent acte porte sur la parcelle cadastrale section A numéro 1048/E partie pour seize ares nonante-cinq centiares comme dit ci-après. Le solde de ladite parcelle, soit **cinq ares septante-trois centiares** consiste en une « zone de jardin hors copropriété » avec parkings telle que figurée en grisé sur le plan d'implantation d'exécution dont question ci-dessus **qui reste la propriété du comparant**.

Ce solde de parcelle sera aménagé en jardin, parkings externes situés à l'arrière du bâtiment côté avenue Herman, rampe d'accès aux garages et emplacements de parking en sous-sol de l'immeuble et la cabine électrique y sera implantée. Ces aménagements sont en cours de réalisation par et aux frais du comparant.

Le comparant se réserve le droit de déplacer et reconstruire ladite rampe d'accès et ce, sans l'accord des copropriétaires. Cette modification et reconstruction éventuelle sera faite par et aux frais exclusifs du comparant qui s'y engage dès à présent.

Une **servitude de passage et d'égouts** grève la « zone de jardin hors copropriété » à l'exception de la partie sur laquelle sont établis les parkings externes situés du côté de l'avenue Herman, au profit du bien faisant l'objet du présent acte de base, soit la parcelle de seize ares nonante-cinq centiares afin de permettre à tous les copropriétaires ou occupants autorisés de l'immeuble à y accéder.

Cette servitude de passage étant établie uniquement pour permettre l'accès aux sous-sol de l'immeuble et la jouissance de la zone de jardin par les copropriétaires ou occupants de l'immeuble, chacun des copropriétaires supportera à concurrence d'un vingtième les coûts d'entretien de ladite zone grevée de servitude ainsi qu'une redevance annuelle indexée de cinquante Euros par duplex ou appartements.

Le contrat d'entretien de cette zone sera conclu par le syndic ou à défaut par le comparant qui produira au syndic, en ce cas, les factures y relatives.

Un bail, voire un bail emphytéotique, portant sur cette « zone de jardin hors copropriété » pourra être établi entre la copropriété et le comparant.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu ces servitudes spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférées à la juridiction compétente sans

7010 10/10
AA

préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à une médiation ou à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

4 – Prescriptions urbanistiques

1) Dans la perspective de l'aliénation des lots privatifs et en application de l'article 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le notaire soussigné a demandé à la Commune de Rixensart de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent à l'immeuble prédécrit faisant l'objet du présent acte. La Commune de Rixensart a répondu par deux lettres, la première du trente et un juillet deux mille trois dont les éléments sont notamment repris intégralement dans la seconde reçue par fax du vingt novembre deux mille trois. Cette dernière lettre reprend notamment textuellement ce qui suit :

«En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 5 novembre 2003, relative à un bien sis avenue Paul Terlinden, 3, 5, 7, cadastré 1^{ère} division, section A n°1048^E et appartenant à la SA GEROCONSTRUCT, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article 85 §1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o et 2^o du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine :

Le bien en cause est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par Arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Ce bien est situé en sous-aire 1/3 (habitat en dehors des centres) au plan des aires et sous-aires du règlement communal d'urbanisme adopté par Arrêté ministériel du 20 juin 1994 et en zone résidentielle dense au plan d'affectation du schéma de structure communal.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

En date du 16/09/1996, le Collège a délivré un permis d'urbanisme (PU129/1996) à la SA GEROCONSTRUCT en vue de construire un complexe de 26 appartements avec garages et abords. Ce permis a été annulé par le Conseil d'Etat le 15/06/2001.

En date du 10/07/2000, le Collège a délivré un refus de permis d'urbanisme (PU305/1999) à la SA GEROCONSTRUCT pour une

novembre deux mille trois, soit moins de quarante jours après l'envoi de la demande de renseignements notariaux adressée par nos soins en date des quatre juillet et quatre novembre deux mille trois.

3) Comme dit ci-avant et ci-après, le présent acte ne portant que sur une partie de la parcelle cadastrée ou l'ayant été section A numéro 1048/E, ladite parcelle ayant une superficie cadastrale totale de vingt-deux ares soixante-huit centiares et le présent acte portant sur seize ares nonante-cinq centiares, le comparant se réservant la propriété des cinq ares septante-trois centiares restant, en application de l'article 90 du Code Wallon de l'Urbanisme, de l'Aménagement du Territoire et du Patrimoine, le notaire François Kumps, soussigné, a communiqué en date du dix-sept octobre deux mille trois au Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Rixensart, ainsi qu'au Fonctionnaire Délégué de l'Administration de l'Urbanisme, de l'Aménagement du Territoire et du Patrimoine, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots. La Commune de Rixensart a répondu à cette demande en sa séance du trois novembre deux mille trois notamment textuellement ce qui suit :

« Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, et notamment son article 90 ;
Vu la lettre recommandée nous parvenue en date du 20 octobre 2003, par laquelle Monsieur François KUMPS, Notaire, a transmis au Collège le plan de division du bien cadastré 1^{ère} division section A n°1048^e, superficie 22a68ca, ne faisant pas l'objet d'un permis de lotir, ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots qui sera mentionnée dans l'acte ;
Considérant que le bien dont question sous rubrique se situe en sous-aire d'habitat en dehors des centres au plan des aires et sous-aires du règlement communal d'urbanisme ;
Vu le permis d'urbanisme délivré le 19 novembre 2001 en vue de construire un immeuble à appartements ;
Vu le permis d'urbanisme délivré le 14 juillet 2003 en vue de modifier le permis d'urbanisme initial pour modifier le relief du terrain, l'implantation de la rampe du garage et implanter une cabine électrique ;
Vu le permis d'urbanisme délivré le 04 août 2003 en vue de régulariser les modifications de la façade arrière ;
Considérant que la demande vise la division de la parcelle en vue de soustraire de la copropriété une parcelle de 5 ares 73ca comprenant une partie du jardin, la rampe d'accès vers le parking en sous-sol, le parking extérieur ainsi que la cabine électrique ;
Considérant que la parcelle de 5ares 73ca reste propriété de la sa GEROCONSTRUCT ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une servitude de passage sur cette parcelle au profit des copropriétaires de l'immeuble afin d'accéder librement au garage ;

DECIDE :

Article 1^{er} – de formuler au sujet du plan de division du bien cadastré 1^{ère} division section A n°1048^e les observations suivantes : AVIS FAVORABLE

La sa GEROCONSTRUCT devra accorder une servitude de passage sur ce terrain aux profits des copropriétaires de l'immeuble ... ».

Le Fonctionnaire Délégué n'a pas répondu à cette demande.

4) Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles

Le comparant ayant fait construire l'immeuble objet du présent acte, un exemplaire du dossier d'intervention ultérieur relatif aux parties privatives sera transmis à chaque copropriétaire lors de chaque mutation tandis qu'un exemplaire du dossier d'intervention ultérieur relatif aux parties communes sera conservé par le syndic et un autre par l'association des copropriétaires aux fins de transmission.

Ceci exposé, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

TITRE I - ACTE DE BASE

I. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE RIXENSART (première division – Rixensart)

Un immeuble à appartements multiples dénommé « **Résidence du Château** » constitué des Blocs A-B-C, construit sur une parcelle de terrain à front de l'avenue Terlinden et de l'avenue Herman ;

- cadastrée ou l'ayant été section A partie du numéro 1048/E pour une contenance de seize ares nonante-cinq centiares

- tenant ou ayant tenu outre auxdites avenues, aux consorts Dufauquez, à la société SVM Invest, aux consorts Bellings et Peetermans et à Staf-Ferrière.

Telle que cette parcelle de seize ares nonante-cinq centiares est la différence entre la parcelle cadastrale totale de vingt-deux ares soixante-huit centiares et le solde de cinq ares septante-trois

demande tendant à construire deux bâtiments comprenant 21 logements et 2 bureaux.

En date du 19/11/2001, le Ministère de la région Wallonne a délivré un permis d'urbanisme à la SA ICARE en vue de construire un immeuble comportant 20 logements suite au recours introduit par le Fonctionnaire Délégué contre le permis d'urbanisme délivré par le Collège le 18/12/2000 (PU339/2000).

En date du 20/12/2002, le Collège a délivré un permis d'urbanisme (PU288/2002) à la SA GEROCONSTRUCT en vue de modifier le permis d'urbanisme 339/2000 pour l'accès par l'avenue Jean Herman. Un recours a été introduit au Conseil d'état et le permis a été suspendu en date du 27/06/2003.

En date du 06/06/2003, le Collège a délivré un permis d'urbanisme (PU125/2003) à la SA GEROCONSTRUCT en vue de réaliser une cabine haute tension et aménager le relief des jardins. Le Fonctionnaire Délégué est allé en recours à la Région Wallonne contre ce permis en date du 27/06/2003.

En date du 14/07/2003, le Collège a procédé au retrait du permis d'urbanisme délivré le 20/12/2002 (PU288/2002) à la SA GEROCONSTRUCT ainsi que du permis d'urbanisme délivré le 06/06/2003 (PU125/2003) au même demandeur.

Durant la même séance, le Collège a délivré un permis d'urbanisme (PU170/2003) à la SA GEROCONSTRUCT en vue de modifier les abords, le relief de terrain, l'implantation de la rampe donnant accès au parking situé au niveau -2 du bâtiment et implanter une cabine électrique de 99KVA.

Le 11 août 2003, le Collège a délivré à la SA GEROCONSTRUCT un permis d'urbanisme régularisant des modifications de façade arrière.

La voirie est équipée d'un égout et le bien y est raccordé.

La réponse à l'ensemble de vos autres questions est négative.

Il reste entendu qu'en cas de transformation ou d'extension du bâtiment existant, il faudra respecter les dispositions du Règlement Communal d'Urbanisme approuvé par Arrêté Ministériel du 20 juin 1994 (M.B. du 26/07/94) ».

2) Le comparant déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : habitation ;
- le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur mais a fait l'objet des permis d'urbanisme délivrés après le premier janvier mil neuf cent septante-sept dont la liste, dates, références et objets sont repris au point 1) ci-avant.

Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu des seules lettres reçues de la Commune de Rixensart en date des trente et un juillet deux mille trois et la seconde par fax du vingt

centiares restant appartenir au comparant et figurant en grisé au plan d'exécution d'implantation dont question ci-dessus.

ORIGINE TRENTENAIRE

La société GEROCONSTRUCT déclare, par l'intermédiaire de son représentant précité, être propriétaire, savoir : des constructions pour les avoir fait ériger à ses frais et le terrain pour l'avoir acquis de Madame Simone Jeanne Louise CLAESSENS, née à Bruxelles le dix-sept février mil neuf cent huit, à Lasne, aux termes d'un acte de vente reçu le vingt-trois mai mil neuf cent quatre-vingt-neuf par le Notaire François Kumps, à La Hulpe, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Nivelles le six juillet suivant, volume 3342 numéro 6.

Madame Simone CLAESSENS précitée en était propriétaire pour l'avoir recueilli dans la succession de son époux Monsieur Pol PIERRARD, hôtelier à Genval, décédé à Lasne le huit juillet mil neuf cent quatre-vingt-quatre, dont elle était la seule héritière unique et réservataire.

Monsieur Pol PIERRARD précité en était propriétaire depuis plus de trente ans pour se l'être vu attribué sous plus grande contenance aux termes d'un acte de partage reçu le huit mars mil neuf cent quarante-trois par le Notaire Léon Colette, ayant résidé à Genval, transcrit au bureau non encore divisé des Hypothèques de Nivelles le trente et un mars suivant, volume 5804, numéro 4.

II. MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE

Le comparant déclare placer le bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-3 à 577-14 du code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans dont question ci-avant :

- d'une part, en parties privatives appelées « duplex », « appartements », « caves », « garages », « emplacements de parking » ou de manière générale « lot privatif » et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Chacun de ces lots comprend une partie de l'immeuble en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement ou le duplex proprement dit, la cave, le garage, l'emplacement de parking, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée et n'appartiennent donc pas à l'association des copropriétaires.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible : le lot privatif (« appartement », « duplex », « cave », « garage » ou « emplacement de parking ») avec, comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droit réel grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou grevement de la propriété privative mais aussi de la quote-part dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants-droit ou ayants-cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions des assemblées générales conformément à l'article 577-10 du Code Civil.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants-droit ou ayants-cause.

<p style="text-align: center;">III. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES – FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE</p>
--

1. GENERALITES

L'immeuble à appartements multiples érigé sur le terrain ci-dessus est subdivisé en trois blocs A, B, et C comprenant ensemble:

- un sous-sol avec des emplacements de parking et des garages fermés, un local de chaufferie, un local pour déchets recyclables, un local pour déchets non recyclables, des caves, un local sous l'escalier pour chaque bloc A-B et C ; pour chaque bloc A-B-C : un ascenseur avec sas, la cage d'escalier avec sas et un local technique (= étage -2);
- un rez-de-chaussée de jardin avec appartements, caves et locaux techniques (eau, électricité, entretien) ; pour chaque bloc : un ascenseur avec sas, la cage d'escalier avec sas et locaux techniques, outre des jardins et terrasses (= étage -1);
- un rez-de-chaussée de voirie avec appartements, garages, et locaux techniques ; pour chaque bloc : un ascenseur avec sas, la cage d'escalier avec sas et locaux techniques, outre des jardins et balcons (= étage 0) ;
- le premier étage (= +1) avec appartements et terrasses ; pour chaque bloc : un ascenseur avec sas, la cage d'escalier avec sas et locaux techniques ;
- l'étage sous toiture (= +2) avec appartements et terrasses; pour chaque bloc : un ascenseur avec sas, la cage d'escalier avec sas et locaux techniques.

Le comparant se réserve le droit de modifier la description de l'ensemble immobilier notamment par le regroupement d'appartements en un seul appartement.

2. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES ET FIXATION DE LA QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Les parties privatives de l'immeuble sont définies comme dit ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent en dix/millièmes comme indiqué ci-après:

I. AU NIVEAU DU SOUS-SOL (- 2)

A. PARTIES PRIVATIVES

- 1) Le garage fermé réunissant les garages dénommés **GARAGE 1 et 2**, comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;

- b) en copropriété et indivision forcée : quarante dix millièmes (40/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

40/10.000

- 2) Les garages fermés pour une voiture dénommés **GARAGE 3, GARAGE 4, GARAGE 5, GARAGE 7** comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ou son volet ;

b) en copropriété et indivision forcée : chacun vingt et un dix millièmes (21/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain, soit au total : quatre-vingt-quatre dix millièmes

84/10.000

- 3) Le garage fermé pour une voiture dénommé **GARAGE 6**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : dix-huit dix millièmes (18/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain, soit :

18/10.000

- 4) Les emplacements de parking dénommés **PARKING 1, PARKING 2, PARKING 5, PARKING 6, PARKING 7, PARKING 8, PARKING 9, PARKING 10** comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des pavés de couleur différente et marqué de son numéro;

b) en copropriété et indivision forcée : chacun neuf dix millièmes (9/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain, soit au total : septante-deux dix millièmes

72/10.000

- 5) Les emplacements de parkings dénommés **PARKING 3, PARKING 4** comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des pavés de couleur différente et marqué de son numéro;

b) en copropriété et indivision forcée : chacun quatorze dix millièmes (14/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain, soit au total : vingt-huit dix millièmes

28/10.000

- 6) Les caves dénommées **CAVE 8, CAVE 9, CAVE 15**, comprenant chacune :
- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte;
 - b) en copropriété et indivision forcée : chacune quatre dix millièmes (4/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain, soit au total : douze dix millièmes
- 12/10.000**

- 7) **Un local sous l'escalier du bloc A et un local sous l'escalier du bloc C** comprenant chacun:
- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte;
 - b) en copropriété et indivision forcée : chacune deux dix millièmes (2/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain, soit au total : quatre dix millièmes :
- 4/10.000**

B. PARTIES COMMUNES

1. un local pour déchets recyclables dans le Bloc A ;
2. un local avec chambre de visite avec pompage des eaux usées dans les Blocs A et B et deux portes;
3. un local chaufferie et décalcarisation dans le Bloc B ;
4. un local pour déchets non recyclables dans le Bloc C ;
5. les aires de circulation entre les gaines et les conduites et canalisations ;
6. l'aire de manœuvre devant les garages et emplacements de parking ;
7. un ascenseur et la cage d'escalier avec sas et local technique pour chaque bloc ;
8. le local technique sous l'escalier du bloc B destiné également aux archives de la copropriété.

II. AU NIVEAU DU REZ DE JARDIN (- 1)

- **DANS LE BLOC A**

A. PARTIES PRIVATIVES

1) Un appartement situé à front de jardin dénommé « **Duplex A moins 101 (A -101)** », situé à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un water closet, une buanderie, une cuisine, un séjour, un escalier menant au niveau 1 du duplex, niveau décrit ci-après au point III. REZ DE VOIRIE, ainsi que la jouissance privative et exclusive de terrasses, d'un escalier et du jardin y attenant;
- b) en copropriété et indivision forcée : en ce compris les dix millièmes se rapportant au niveau 1 du duplex ci-après décrit, huit cent quarante-huit dix millièmes (848/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

848/10.000

Ainsi que sa cave dénommée **CAVE 1**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : quatre dix millièmes (4/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

4/10.000

2) Les caves dénommées **CAVE 2**, **CAVE 3**, comprenant chacune:

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : chacune sept dix millièmes (7/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain, soit au total : quatorze dix millièmes

14/10.000

3) La cave dénommée **CAVE 4**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : huit dix millièmes (8/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

8/10.000

4) La cave dénommée **CAVE 5**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cinq dix millièmes (5/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

5/10.000

B. PARTIES COMMUNES

1. Les sas et les aires de circulation ;
2. Un ascenseur avec son sas et local technique et la cage d'escalier avec sas et local technique.

• DANS LE BLOC B

A. PARTIES PRIVATIVES

1) Un appartement situé à front de jardin dénommé « **B moins 102 (B -102)** », situé à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un water closet, une buanderie, une cuisine, un séjour, un sas, un hall de nuit, une chambre avec salle de bains, dressing et water-closet, deux autres chambres, une autre salle de bains avec water closet, ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse et du jardin y adossé ;
- b) en copropriété et indivision forcée : les sept cent quatre-vingt-sept dix millièmes (787/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

787/10.000

Ainsi que sa cave dénommée **CAVE 6**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : dix dix millièmes (10/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

10/10.000

2) Un appartement situé à front de jardin dénommé « **B moins (B - 103)** », situé à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un water closet, une buanderie, une cuisine, un séjour, un sas, un hall de nuit, une chambre avec salle de bains, water-closet et dressing, deux autres chambres, une autre salle de bains avec water closet, une terrasse et un jardin y adossé ;
- b) en copropriété et indivision forcée : les sept cent quatre-vingt-neuf dix millièmes (789/10.000) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

789/10.000

Ainsi que sa cave dénommée **CAVE 13**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : huit dix millièmes (8/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain

8/10.000

3) La cave dénommée **CAVE 7**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : huit dix millièmes (8/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain

8/10.000

4) La cave dénommée **CAVE 10**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte ;
- en copropriété et indivision forcée : deux dix millièmes (2/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain

2/10.000

5) Les caves dénommées **CAVE 11, CAVE 12**, comprenant chacune:

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : chacune trois dix millièmes (3/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain, soit au total : six dix millièmes

6/10.000

B. PARTIES COMMUNES

1. Un local avec les compteurs électriques ;
2. Un local compteurs eau et gaz ;
3. Un local réservé au service entretien avec water closet;
4. Les sas et les aires de circulation.
5. Un ascenseur avec son sas et local technique et la cage d'escalier avec sas et local technique.

• **DANS LE BLOC C****A. PARTIES PRIVATIVES**

- 1) Un appartement situé à front de jardin dénommé « **C moins 104 (C -104)** », situé à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :

- c) en propriété privative et exclusive : un hall, un water closet, un séjour avec une cuisine américaine, une chambre, une buanderie, un hall de nuit, une salle de bains, une seconde chambre et son dressing, ainsi que la jouissance privative et exclusive de la terrasse et du jardin y attenant ;
- b) en copropriété et indivision forcée : les quatre cent vingt et un dix millièmes (421/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

421/10.000

Ainsi que sa cave dénommée **CAVE 20**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : huit dix millièmes (8/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain

8/10.000

2) La cave dénommée **CAVE 14**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : sept dix millièmes (7/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain,

7/10.000

3) La cave dénommée **CAVE 16**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : trois dix millièmes (3/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

3/10.000

4) Les caves dénommées **CAVE 17**, **CAVE 18**, comprenant chacune :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : chacune quatre dix millièmes (4/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain, soit au total : huit dix millièmes

8/10.000

5) La cave dénommée **CAVE 19**, comprenant :

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

- b) en copropriété et indivision forcée : six dix millièmes (6/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

6/10.000

B. PARTIES COMMUNES

1. Les sas et les aires de circulation.
2. Un ascenseur avec son sas et local technique et la cage d'escalier avec sas et local technique.

III. AU NIVEAU REZ DE CHAUSSEE (VOIRIE- 0)

• DANS LE BLOC A

A. PARTIES PRIVATIVES

- 1) Le niveau 1 du duplex dénommé « **Duplex A moins 101 (A – 101)** », comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall de nuit au sommet de l'escalier intérieur, un water closet, une salle de bains, une chambre, une seconde chambre avec sa salle de bains ainsi que la jouissance privative et exclusive du jardin y attenant;
 - b) en copropriété et indivision forcée : les dix millièmes afférents à ce duplex ont déjà été comptés au niveau du rez-de-jardin (-1).

- 2) Un appartement dénommé « **A 001** », situé à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, un water closet, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, ainsi que la jouissance privative et exclusive de ses terrasses et du jardin y attenant;
 - b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent quatre-vingt-cinq dix millièmes (385/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain :

385/10.000

Ainsi que le garage fermé pour une voiture, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : quarante dix millièmes (40/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

40/10.000

B. PARTIES COMMUNES

Un ascenseur avec son sas et local technique et la cage d'escalier avec sas et local technique, le hall d'entrée avec les boîtes aux lettres et vidéophones.
Les sas et les aires de circulation.

• **DANS LE BLOC B**

A. PARTIES PRIVATIVES

1) Un appartement dénommé « **B 002** », situé à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un water closet, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, ainsi que la jouissance privative et exclusive de ses terrasses et du jardinet y attenant;
- b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent quatre-vingt-deux dix millièmes (382/10.000) indivis des parties communes dont le terrain

382/10.000

Ainsi que le garage fermé pour une voiture, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : quarante dix millièmes (40/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

40/10.000

2) Un appartement dénommé « **B 003** », situé à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un water closet, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains ainsi que la jouissance privative et exclusive de la terrasse et du jardinet y attenant ;
- b) en copropriété et indivision forcée : les quatre cent dix millièmes (400/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

400/10.000

Ainsi que le garage fermé pour une voiture, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : quarante dix millièmes (40/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain

40/10.000

B. PARTIES COMMUNES

Un ascenseur avec son sas et local technique et la cage d'escalier avec sas et local technique.
Les sas et les aires de circulation.

• **DANS LE BLOC C**

A. PARTIES PRIVATIVES

1) Un appartement dénommé « **C 004** », situé à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un water closet, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains ainsi que la jouissance privative et exclusive de la terrasse et du jardinet y attenant;
- b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent nonante-huit dix millièmes (398/10.000) indivis des parties communes dont le terrain :

398/10.000

Ainsi que le garage fermé pour une voiture, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : quarante dix millièmes (40/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

40/10.000

2) Un appartement dénommé « **C 005** », situé à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un water closet, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains ainsi que la jouissance privative et exclusive de la terrasse et du jardinet y attenant;
- b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent quarante-cinq dix millièmes (345/10.000) indivis des parties communes dont le terrain

345/10.000

Ainsi que le garage fermé pour une voiture, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : quarante dix millièmes (40/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

40/10.000

B. PARTIES COMMUNES

Un ascenseur avec son sas et local technique et la cage d'escalier avec sas et local technique.
Les sas et les aires de circulation.

III. AU NIVEAU ETAGE 1

• DANS LE BLOC A

A. PARTIES PRIVATIVES

- 1) Un appartement dénommé « **A 101** », situé à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant ;
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, un water closet, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse ;
 - b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent cinquante-six dix millièmes (356/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

356/10.000

- 2) Un appartement dénommé « **A 102** », situé à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant ;
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, un water closet, un séjour, une cuisine, une buanderie, deux chambres, une salle de bains ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux terrasses ;
 - b) en copropriété et indivision forcée : les quatre cent cinquante et un dix millièmes (451/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain :

451/10.000

B. PARTIES COMMUNES

Un ascenseur avec son sas et local technique et la cage d'escalier avec sas et local technique.

• DANS LE BLOC B

A. PARTIES PRIVATIVES

- 1) Un appartement dénommé « **B 103** », situé à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant ;
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, un water closet, un séjour, une cuisine, une buanderie, deux chambres, une salle de bains ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux terrasses ;

- b) en copropriété et indivision forcée : les quatre cent cinquante-quatre dix millièmes (454/10.000) indivis des parties communes dont le terrain

454/10.000

- 2) Un appartement dénommé « **B 104** », situé à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant ;

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un water closet, un séjour, une cuisine, une buanderie, deux chambres, une salle de bains ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse ;

- b) en copropriété et indivision forcée : les quatre cent trente-neuf dix millièmes (439/10.000) indivis des parties communes dont le terrain

439/10.000

B. PARTIES COMMUNES

Un ascenseur avec son sas et local technique et la cage d'escalier avec sas et local technique.

• DANS LE BLOC C

A. PARTIES PRIVATIVES

- 1) Un appartement dénommé « **C 105** », situé à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant ;

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un water closet, un séjour, une cuisine, une chambre avec sa salle de bain, deux chambres, une salle de douche ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse ;

- b) en copropriété et indivision forcée : les quatre cent quarante-trois dix millièmes (443/10.000) indivis des parties communes dont le terrain

443/10.000

- 2) Un appartement dénommé « **C 106** », situé à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant ;

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un water closet, un séjour, une cuisine, une buanderie, deux chambres, une salle de bains ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse ;

- b) en copropriété et indivision forcée : les quatre cent cinquante-deux dix millièmes (452/10.000) indivis des parties communes dont le terrain

452/10.000

B. PARTIES COMMUNES

Un ascenseur avec son sas et local technique et la cage d'escalier avec sas et local technique.

III. AU NIVEAU ETAGE 2

• DANS LE BLOC A

A. PARTIES PRIVATIVES

- 1) Un appartement dénommé « **A 201** », comprenant:
 - a) en propriété privative et exclusive : un séjour avec une cuisine, une chambre, une salle de bains avec water closet ;
 - b) en copropriété et indivision forcée : les cent septante et un dix millièmes (171/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

171/10.000

- 2) Un appartement dénommé « **A 202** », comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, deux chambres, un séjour, une cuisine, un hall de nuit-dressing, un water closet, une chambre, une salle de bain ainsi que la jouissance privative et exclusive de la terrasse ;
 - b) en copropriété et indivision forcée : les cinq cent vingt-huit dix millièmes (528/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

528/10.000

B. PARTIES COMMUNES

Un ascenseur avec son sas et local technique et la cage d'escalier avec sas et local technique et avec exécutoire de fumée et un local technique.

• DANS LE BLOC B

A. PARTIES PRIVATIVES

- 1) Un appartement dénommé « **B 202** », situé à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant ;
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, un water closet, un bureau, une buanderie, une cuisine, un séjour, un hall de nuit, une salle de douche, un water closet, un débarras, deux chambres, une chambre avec sa salle de

bain ainsi que la jouissance privative et exclusive des terrasses ;

- b) en copropriété et indivision forcée : les six cent nonante-trois dix millièmes (693/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

693/10.000

B. PARTIES COMMUNES

Un ascenseur avec son sas et local technique et la cage d'escalier avec sas et local technique et avec exécutoire de fumée et un local technique.

• DANS LE BLOC C

A. PARTIES PRIVATIVES

- 1) Un appartement dénommé « **C 204** », situé à droite en sortant de l'ascenseur et comprenant ;
- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un water closet, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse ;
- b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent cinquante et un dix millièmes (351/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain :

351/10.000

- 2) Un appartement dénommé « **C 205** », situé à gauche en sortant de l'ascenseur et comprenant ;
- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un water closet, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse ;
- b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent cinquante-deux dix millièmes (352/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

352/10.000

B. PARTIES COMMUNES

Un ascenseur avec son sas et local technique et la cage d'escalier avec sas et local technique et avec exécutoire de fumée et un local technique.

3. MODE DE CALCUL DE LA QUOTE-PART DE COPROPRIÉTÉ

Les quotes-parts dans les parties communes générales attachées à chaque lot privatif ont été fixées ci-avant.

Les parties communes sont divisées en **dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes)** indivis des parties communes générales aux blocs A, B et C, répartis entre les divers lots privatifs en proportion de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie par le présent acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, comme prévu ci-après.

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

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

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

4. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

Outre ce qui est dit ci-dessus, chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot 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 plinthes, les châssis, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des lots privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc.), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc., le tout sans préjudice à ce qui est précisé ci-dessus.

5. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant.

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

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre VI "Assurances".

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

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires (parties communes générales), notamment :

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie et le terrain en sous-sol sont réputés communs.

Le sol bâti, supportant l'édifice, est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée du bâtiment divisé.

Le sous-sol est l'espace existant en profondeur en-dessous dudit rez-de-chaussée.

2. Gros murs

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

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

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

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

6. Murs de clôture

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

7. Murs (revêtements et enduits)

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

8. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

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

9. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

10. Cheminées

Il n'y en a pas.

11. Toit

Le toit est un élément commun au premier chef. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit.

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

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

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

12. Façades

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

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

13. Fenêtres

Les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis, les vitres, les volets sont des éléments communs, et les persiennes sont des éléments privatifs.

Dès lors, les travaux de peinture (entretien quinquennal) sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les travaux de peinture des fenêtres et porte-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

14. Escaliers

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

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures,

pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

15. Portes palières

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

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

16. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs (qui n'appartiendraient pas à la commune, à des sociétés concessionnaires ou à d'autres tiers) et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

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

Il est également précisé que l'immeuble est doté d'une ventilation mécanique à double flux.

Les copropriétaires ne pourront en aucun cas obstruer les grilles de ventilation et/ou orifices se trouvant dans les parties privatives et ce afin d'éviter une perturbation générale du système de ventilation.

17. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'accès de manœuvre aux garages et aux emplacements de parking, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles, des communs en général est commun.

18. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, vidéophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution ; en sous-sols, l'aire de manœuvre devant les garages et emplacements de parking, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

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

19. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, etcetera...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.

En ce qui concerne les balcons et terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

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

20. Jardins

Les jardins situés à l'arrière et contigus aux terrasses des appartements du rez de jardin, ainsi que les jardins et jardinets situés à l'avant sont des parties communes dont la jouissance privative et exclusive est attribuée aux propriétaires desdits appartements. L'entretien (arbres, arbustes, pelouses et haies) de ces jardins constitue donc une charge commune étant entendu que les appartements dont question ont reçu une quote-part supplémentaire dans les parties communes.

Un chemin d'accès commun situé à l'arrière de la propriété, sur une largeur d'un mètre cinquante centimètres permettra la circulation pour l'entretien des jardins.

Il est ici précisé que les propriétaires desdits appartements avec jouissance privative et exclusive des jardins:

- 1) peuvent y construire ou placer des vérandas ou terrasses couvertes, des parasols, pergolas ou autres pour autant qu'elles soient toutes assorties entre elles et d'un même type et qu'elles aient obtenu un permis d'urbanisme au cas un tel permis serait nécessaire. Si nécessaire, des plans seront présentés à l'architecte Sonia KUNDI, ou à tout autre architecte désigné à cet effet par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue pour obtenir l'agrément ;
- 2) ne peuvent encombrer ces jardins d'abris de jardin ou niches de chiens, de caravanes ou d'autres objets importants ;
- 3) ne peuvent y faire sécher du linge ;

4) peuvent placer toute haie à la limite séparative pour autant que cette haie ne dépasse pas deux mètres de haut sur les quatre premiers mètres de profondeur, ensuite un mètre septante centimètres de haut sur les huit seconds mètres, et enfin un mètre sur les derniers mètres ;

5) ne peuvent y mettre des animaux ni y planter d'arbres et d'arbustes de plus de septante centimètres sauf les arbres existants ou plantés par le comparant qui devront persister ou bien être remplacés par la même essence.

21. Garages – Emplacements de parking - Aire de circulation

Les garages et emplacements de parking sont privés. Seule l'aire de circulation, la porte d'entrée et les différents locaux déjà mentionnés au point 18 ci-dessus sont communs.

Les propriétaires de garages ou emplacements de parking ne peuvent les modifier, les déplacer ou les clôturer, à l'exception des emplacements de parking numéros 7 et 8, et ⑨ et 10. Pour ces deux derniers, il faudra obtenir l'autorisation de l'architecte Sonia KUNDI ou de tout autre architecte désigné à cet effet par l'assemblée générale des copropriétaires et réduire la largeur de l'emplacement numéro 10 pour permettre l'accès au local déchet situé à côté, sauf modification par le comparant qui ne doit pas demander d'autorisation.

22. Ascenseurs

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

Les ascenseurs sont communs.

Ils constituent également un accessoire du rez-de-chaussée et sont dès lors, d'usage commun, ce qui implique que les propriétaires des lots privés du rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de ces éléments communs.

Il existe un ascenseur par bloc. Chaque ascenseur est à l'usage des copropriétaires de chacun des blocs concernés. Néanmoins, ces ascenseurs étant identiques dans chaque bloc et d'un usage en principe identique pour chaque propriétaire d'un duplex ou appartement, les charges y relatives sont des charges communes qui seront supportées à concurrence d'un vingtième pour chaque lot privé appelé « duplex » ou appartement.

Les ascenseurs doivent faire l'objet d'un contrat d'entretien permanent ainsi qu'un contrôle par un organisme agréé. A ce sujet, le comparant déclare qu'afin de faire profiter la copropriété de conditions favorables, il a souscrit lors de la commande un contrat qui prendra cours à l'issue de l'année de garantie après réception de l'ascenseur.

23. Chauffage central

Un chauffage central collectif au gaz avec compteurs de passage à chaque étage existe dans l'immeuble.

24. Puits et fosses d'aisance

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

25. Antennes

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

Une antenne GSM devra être placée aux frais des copropriétaires si nécessaire afin que tous les appartements puissent bénéficier d'un signal GSM.

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses à jouissance privative et exclusive est interdit.

IV. Modifications éventuelles à l'acte de base

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit:

- de transférer un ou plusieurs locaux d'un lot privatif à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des lots privatifs non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés;
- de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des lots privatifs;
- de réunir deux ou plusieurs lots privatifs;
- de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi affecter lesdites parties privatives à une autre destination;
- de transformer des emplacements pour voiture en garages fermés.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des quotes-parts dans les parties communes, ni la quote-part des parties communes afférente aux lots privatifs. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des lots privatifs. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots privatifs restant appartenir au comparant, la modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes devra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à l'unanimité

des voix de tous les copropriétaires, sans préjudice de la modification de la répartition des charges communes adoptée à la majorité prévue à l'article 14 du règlement de copropriété.

V. Mandat

Le comparant est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci avant.

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

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au comparant de les représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

Chaque acquéreur d'un lot sera informé de la modification par la réception d'une copie de l'acte modificatif.

TITRE II. RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE I : EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1.- Définition et portée

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, est arrêté comme suit le règlement de copropriété comprenant notamment la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues au présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 § 1 du Code civil.

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

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

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

<p style="text-align:center">CHAPITRE II : DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES</p>

Article 3.- De la jouissance des parties privatives

a) Principes

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

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou

partie des copropriétaires tels que les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles, le cirage de chaussures, outre ce qui a déjà été dit ci-dessus concernant l'usage des jardins.

Les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines, sur les terrasses et balcons, dans les jardins, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagement les volets éventuels, de faire fonctionner des machines à moteur après vingt-trois heures ou avant sept heures.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application et non limitative.

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

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

b) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, 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 locaux des autres propriétaires. L'insonorisation telle qu'elle existe devra être rétablie.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues ci-après, relatives aux "transformations".

c) Installations particulières

Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle

défini par l'architecte auteur du projet et agréé par l'assemblée générale du complexe, et déposé chez le syndic.

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone pourra être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

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

Une installation de décalcarisation pourra être installée avec l'assentiment écrit des propriétaires représentant septante-cinq pourcent (75%) des quotes-parts dans les parties communes aux frais de la copropriété.

Pour autant que l'immeuble ne soit pas doté d'un décalcarisateur commun, chaque propriétaire de cave pourra, moyennant l'accord de cinquante pour cent (50%) des autres propriétaires, sauf le comparant, placer un décalcarisateur privatif à partir de sa cave et relié à la cave commune des compteurs.

Chaque propriétaire de cave voisine étant obligé de laisser passer sur son bien les canalisations nécessaires à la mise en oeuvre de ce décalcarisateur.

Les copropriétaires doivent installer un aqua-stop sur les lave-vaisselle, machines à lessiver et autres appareils électro-ménagers raccordés à l'eau.

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

d) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4.- Des limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie :

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et, s'il s'agit de l'architecture de la façade à rue et jardins, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

Location :

Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté.

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

Caves :

Les caves ne peuvent être vendues ou louées à d'autres personnes que les propriétaires de locaux dans l'immeuble, à l'exception du comparant.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété.

Garages et emplacements de parkings :

Les garages et emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels, de même que des véhicules équipés au gaz.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourront être installés.

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

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

Chaque propriétaire d'un garage fermé est autorisé à y placer l'électricité à partir de son lot privatif ou de la cave commune à compteurs électriques selon les règles de l'art en la matière et à ses frais exclusifs.

Article 5.- Transformations

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agit de percer des gros murs, des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte et d'un ingénieur de l'immeuble, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des propriétaires.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage 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 aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 6.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée : « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DU CHÂTEAU** ».

Elle a son siège dans l'immeuble sis à Rixensart, avenue Terlinden, 5, boîte 8 et un siège d'exploitation, à l'adresse du syndic où toutes notifications officielles doivent être adressées.

Article 7.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égale à sa quote-part dans les parties communes.

Article 8.- Dissolution - Liquidation

a) Dissolution

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

b) Liquidation

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 57 et 186 à 195 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

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

L'acte de clôture de liquidation contient :