



A C T A L Y S

NOTAIRES ASSOCIÉS - GEASSOCIEERDE NOTARISSSEN
BD DE WATERLOOLAAN 16 1000 BRUXELLES/BRUSSEL

Provision enreg.:	\$	€
+\$annexe(s)	100	€
Rep.n°:	21.099	
Date:	27/06/2016	
DDE:	50 €	
Transcription acte:	OUI	
Transcription annexe(s):	NON	

**ACTE de BASE (GENERAL) URBANISTIQUE « CHRIST
du QUEWET »
Mont-Saint-Guibert, Place Saint-Jean
STATUTS DE COPROPRIETE
COMPRENANT : CAHIER DES CHARGES
ORGANISATION CIVILE RESIDUELLE DU COMPLEXE
L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE VINGT-SEPT JUIN,**

À Bruxelles, en l'étude,

Devant Nous, Maître Bertrand NERINCX, Notaire associé de la société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée « ACTALYS », ayant son siège à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo 16, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0831.909.513 RPR Bruxelles

ONT COMPARU :

- (1) La société anonyme **VLASIMMO**, ayant son siège social à 8500 Kortrijk, Doorniksesteenweg 81 A, bus 8, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro BE0447.852.760, numéro de TVA BE0447.852.760.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Albert MAERTENS à Kortrijk en date du treize juillet mil neuf cent nonante-deux, publié par extrait à l'annexe du Moniteur belge de trente juillet mil neuf cent nonante-deux sous le numéro 920790-119.

Les statuts de la société ont été modifiés plusieurs fois et pour la dernière fois, suivant procès-verbal dressé par le Notaire Philippe DEFAUW à Kortrijk en date du treize décembre deux mille treize, publié par extrait à l'annexe du Moniteur Belge du trente-et-un janvier deux mille quatorze sous le numéro 2014-01-31 / 0031719.

Ici représentée par Madame GOETHALS Sophie née à Uccle le 16 mai 1981 et dont le domicile est sis à 1160 Auderghem, Rue des Paons 4 (R.N. 81.05.16-188.01), mandataire, agissant en vertu d'une procuration authentique reçue par le notaire soussigné, le 17 juin 2016 dont une expédition demeurera annexée au présente

Ci-après désignée « **Vlasimmo** »

- (2) La société anonyme **NESTAS**, ayant son siège social à 9031 Gent (Drongen), Landegemstraat 10, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro BE0860.375.449.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Ludovic DU FAUX à Mouscron en date du vingt-trois juin deux mille trois, publié par extrait à l'annexe du Moniteur belge de quatre juillet deux mille trois sous le numéro 030704-0076574.

Les statuts de la société ont été modifiés plusieurs fois et pour la dernière fois, suivant procès-verbal dressé par le Notaire Angélique VANDAELE à Gand en date du dix février deux mille quatorze, publié par extrait à l'annexe du Moniteur Belge du six mars deux mille quatorze suivant sous le numéro 14056847.

Ici représentée, conformément à l'article 16 des statuts, par son administrateur-délégué, Madame CALLENS Claudia Paule Carla, née à Kortrijk le onze février mil neuf cent septante (NN 70.02.11-304.74) domiciliée à 8790 Waregem, Piste 6, nommée à la fonction d'administrateur par décision de l'assemblée générale du

premier avril deux mille quinze et à celle d'administrateur-délégué par décision du conseil d'administration du même jour, décisions publiées aux annexes du Moniteur belge du premier juin suivant sous le numéro 030704-0076574.

Ci-après désignée « **Nestas** »

Vlasimmo et Nestas sont ci-après dénommées ensemble le « **Propriétaire du Site** ».

- (3) La société anonyme **DURABRIK BOUWBEDRIJVEN**, dont le siège est situé à 9031 Gent (Drongen), Landegemstraat, numéro 10, immatriculée à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0427.979.341, constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Ludovic Du Faux, ayant résidé à Mouscron le trente octobre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, publié aux annexes du Moniteur belge le vingt-sept novembre suivant sous le numéro 851127-89, dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Ludovic Du Faux, susdit, le vingt-cinq novembre deux mille trois, publié aux annexes du Moniteur belge le seize décembre suivant sous le numéro 0133664.

Ici représentée conformément à l'article 16 de ses statuts par son administrateur-délégué, Madame CALLENS Claudia Paula Carla, domiciliée à 8790 Waregem, Piste, 6.

Nommée en qualités d'administrateur et d'administrateur-délégué par décision de l'assemblée générale et du conseil d'administration du vingt mai deux mil quinze, publiée aux annexes du Moniteur belge en date du vingt-quatre juillet suivant sous le numéro 15107035.

Ci-après désignée « **Durabrik** »

Ci-après dénommées ensemble les « **Comparantes** ».

LESQUELLES NOUS ONT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- (A) Le Propriétaire du Site est actuellement propriétaire de l'ensemble de parcelles de terrain suivantes :

COMMUNE DE MONT-SAINT-GUIBERT - troisième division - Héவில் (article 03518)

Un ensemble de parcelles de terrain sises à front de la rue Saint-Jean, cadastrée d'après titre section A tout ou partie des numéros 10/A (comme bois au lieu-dit Bois de Beclines), 11/Y/2 (comme pâture au lieu-dit Bois de Beclines), 11/F/4 (comme terre vaine et vague route de Corbais), 11/A/6 (comme terre vaine et vague route de Corbais), 5/E (comme pâture au lieu-dit Bois de Beclines) et 3/W/2 (comme pâture au lieu-dit Bois de Beclines), d'une contenance totale de huit hectares septante-neuf ares quatorze centiares d'après plan de mesurage ci-après relaté dressé par la société privée à responsabilité limitée LEDOUX PHILIPPE, géomètre-expert immobilier, à Mont-Saint-Guibert, le vingt-cinq octobre deux mille cinq et modifié en dernier lieu le vingt-deux janvier deux mille huit et de huit hectares quatre-vingts ares nonante-et-un centiares d'après plan avec procès-verbal de mesurage et de bornage ci-après relaté dressé par Monsieur PHILIPPE LEDOUX, géomètre-expert, agissant pour la SPRL LEDOUX PHILIPPE, à Mont-Saint-Guibert, le vingt-quatre juin deux mille treize, ainsi que les constructions y érigées préalablement à l'octroi du droit réel de superficie dont question au point (B).

Telles et ainsi que les parcelles de terrain figurent :

- Sous les références SQ7, SQ8, SQ9 et SQ10 au plan de mesurage dressé par la société privée à responsabilité limitée LEDOUX PHI-LIPPE, géomètre-expert immobilier, à 1435 Mont-Saint-Guibert, rue de la Houssière, 77A, le vingt-cinq octobre deux mille cinq et modifié en dernier lieu le vingt-deux janvier deux mille huit et figurent sous teintes mauve, verte, jaune et orange foncé au plan dressé par la société privée à responsabilité limitée LEDOUX PHILIPPE, précitée, le vingt-trois janvier deux mille huit, dont un exemplaire de chacun de ces plans est demeuré annexé à un acte reçu par le Notaire Joëlle DEWEERDT, notaire associé à Bruxelles, avenue Louise 213, à l'intervention du Notaire associé Pierre PAULUS de CHÂTE-LET, ayant résidé à Rixensart, le trente janvier deux mille huit dont question ci-après ;
- Sous teinte jaune au plan avec procès-verbal de mesurage et de bornage dressé par Monsieur Philippe LEDOUX, géomètre-expert, dont les bureaux sont situés à 1435 Mont-Saint-Guibert, rue Fond Cattelain, 2/102, agissant pour la SPRL LEDOUX PHILIPPE, ayant son siège social à 1435 Mont-Saint-Guibert, rue de Blanmont 45A, le vingt-quatre juin deux mille treize, dont un exemplaire est demeuré annexé à un acte reçu par le Notaire Joëlle DEWEERDT, notaire associé à Bruxelles, avenue Louise 213, le dix-neuf février deux mille quatorze dont question ci-après, transcrit à la Conservation des hypothèques à Nivelles le 20 février suivant, sous les références 46-T-20/02/2014-01604. Ce dernier plan porte le numéro de référence 25040-10082 dans la base de données des plans de géomètre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Ci-après le « **Site** »,

(B) Le Propriétaire du Site a, par convention sous seing privé en date du douze mai 2014, enregistrée deux rôles, sans renvoi, le dix-huit juillet deux mille quatorze, volume 6/78, folio 75, case 23 auprès du second bureau de l'enregistrement de Nivelles, concédé à DURABRIK un droit réel de superficie venant à expiration le trente juin deux mille vingt-deux.

(C) Origine de propriété

VLASIMMO et NESTAS sont propriétaires du Site, chacune à concurrence d'une moitié indivise, pour les avoir acquis de la société anonyme BUILD&C°, à Mont-Saint-Guibert (0474.899.726 RPM Nivelles), aux termes d'un acte reçu par le Notaire Joëlle Deweerdt, notaire associée à Bruxelles, le 19 février 2014, transcrit à la Conservation des Hypothèques à Nivelles le 20 février suivant, sous les références 46-T-20/20/2014-010604.

Ladite société BUILD&C° était propriétaire comme suit :

Les parcelles de terrain prédécrites appartenaient originellement à Madame JACQMOTTE Simonne, ci-après plus amplement qualifiée, pour les avoir acquises en nom personnel et en emploi de deniers propres aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par les Notaires TAYMANS et SCHEYVEN, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-huit septembre mil neuf cent cinquante-cinq.

Madame JACQMOTTE Simonne Élisabeth Joséphine, en son vivant sans profession, veuve de Monsieur LAUWERS William Émile Ernest Paul Marie Ghislain, domiciliée en dernier lieu à

Bruxelles, est décédée à Bruxelles le six juin mil neuf cent nonante-deux.

Aux termes de son testament authentique dicté au Notaire Eric WAGEMANS, ayant résidé à Saint-Gilles-Bruxelles, le sept décembre mil neuf cent quatre-vingt-quatre, enregistré au deuxième bureau de l'enregistrement de Saint-Gilles le quatorze août mil neuf cent nonante-deux, volume 96/5, folio 27, case 14, elle a institué comme légataire universelle de sa succession sa fille, Madame LAUWERS Monique Germaine Paule Simonne Wilhelmine Ghislaine, à charge d'exécuter différents legs particuliers et d'en supporter les droits de succession.

Elle a laissé comme seuls et uniques héritiers légaux et réservataires :

- sa fille, Madame LAUWERS Monique Germaine Paule Simonne Wilhelmine Ghislaine, épouse séparée de Monsieur BENIEST Georges ;
- ses deux petits-fils, Messieurs LAUWERS Yves et Guy, ci-après plus amplement qualifiés, venant par représentation de leur père prédécédé, Monsieur LAUWERS Pierre, fils de Madame JACQMOTTE Simonne, décédé à Crans-Sur-Sierre (Suisse) le six août mil neuf cent nonante.

Madame LAUWERS Monique, prénommée, est décédée à Damme le dix-sept avril mil neuf cent nonante-trois, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses trois enfants issus de son union avec Monsieur BENIEST Georges étant Madame BENIEST Martine et Messieurs BENIEST Michel et Pierre, ci-après plus amplement qualifiés.

Les époux BENIEST-LAUWERS étaient mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire MOU-REAUX, ayant résidé à Etterbeek, en date du dix mai mil neuf cent quarante-huit et étaient séparés de fait depuis le douze décembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, sans avoir repris la vie commune.

Madame LAUWERS Monique avait demandé au Juge de Paix du Canton de Woluwe-Saint-Pierre une résidence séparée depuis cette même date.

Aux termes de son testament olographe du trente-et-un janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf, déposé au rang des minutes du Notaire Jean LAFONTAINE, ayant résidé à Bruxelles, en date du vingt-trois avril mil neuf cent nonante-trois, la défunte avait privé son époux de tout droit dans sa succession.

En conséquence, la succession de Madame LAUWERS Monique est échue à ses trois enfants BENIEST Martine Pierre et Michel, chacun à concurrence d'un/tiers indivis et les biens provenant de la succession de Madame JACQMOTTE Simonne ont été recueillis de la manière suivante :

- par ses trois petits-enfants, Madame BENIEST Martine et Messieurs BE-NIEST Michel et Pierre, ensemble à concurrence de deux/tiers en pleine propriété, sous déduction des legs particuliers, soit chacun à concurrence de deux/neuvièmes en pleine propriété ;
- par ses deux petits-fils, Messieurs LAUWERS Yves et Guy ensemble à concurrence d'un/tiers en pleine propriété soit chacun à concurrence d'un/sixième en pleine propriété.

Les consorts LAUWERS et les consorts BENIEST étaient opposés entre eux par un litige portant notamment sur la

liquidation de la succession de Madame JACQMOTTE Simonne, prénommée.

Aux termes d'un jugement rendu le quinze février mil neuf cent nonante-cinq par la première chambre du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, le Notaire Marc VAN BENEDEN, à Bruxelles et le Notaire Eric WAGEMANS, précité ont été désignés pour procéder aux opérations de liquidation et partage de cette succession.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Marc VAN BENEDEN, précité, a l'intervention du Notaire Eric WAGEMANS, précité, du Notaire André PHI-LIPS, ayant résidé à Koekelberg et du Notaire Jean-François TAYMANS, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-huit mai mil neuf cent nonante-sept, 1) a. Monsieur LAUWERS Guy Simonne Émile Ghislain, époux de Madame DE CALUWE Caroline Madeleine à Lasne et b. Monsieur LAUWERS Yves Blanche William Ghislain, époux de Madame ATLAS Kathleen Yvonne Mar-tine, à Crans-Sur-Sierre (Suisse) et 2) a. Madame BENIEST Martine Marguerite Amandine Ghislaine, épouse de Monsieur de SMET Jacques Hugues Manie Ghislain, à Uccle, b. Monsieur BENIEST Michel Fernand William Ghislain, célibataire, à Woluwe-Saint-Pierre et c. Monsieur BENIEST Pierre Simon Georges Ghislain, célibataire, à Mont-Saint-Guibert, ont dans le cadre des opérations de liquidation-partage de ladite succession décidé de mettre un terme à ces différents litiges et de les régler transactionnellement et parcelles de terrain prédécrites ont, dans le cadre du partage immobilier objet dudit acte, été attribuées avec d'autres bien à Messieurs BENIEST Michel et Pierre, prénommés, chacun à concurrence d'une moitié indivise. Ledit acte a été transcrit en ce qui concerne les parcelles de terrain objets de la présente vente au premier bureau des hypothèques de Nivelles le vingt-sept août mille neuf cent nonante-sept, volume 4849, numéro 1.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Joëlle DEWEERDT, soussigné, à l'intervention du Notaire associé Pierre PAULUS de Chatelet, ayant résidé à Rixensart le trente et un janvier deux mille huit, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles le vingt-sept février suivant sous la formalité 46-T-27/02/2008-02130, Messieurs BENIEST Michel et Pierre, prénommés, ont vendu les parcelles de terrain prédécrites ainsi que les constructions y érigées à la société anonyme "BUILD & C^o".

Comme indiqué au point (B) du préambule et à l'Article 92, la société anonyme DURABRIK BOUWBEDRIJVEN est titulaire d'un droit réel de superficie sur le Site venant à expiration le trente juin deux mille vingt-deux pour se l'être vu concéder par le Propriétaire du Site par convention sous seing privé en date du douze mai 2014, enregistrée deux rôles, sans renvoi, le dix-huit juillet deux mille quatorze, volume 6/78, folio 75, case 23 auprès du second bureau de l'enregistrement de Nivelles.

- (D) Situation administrative du bien
Conformément aux dispositions des articles 85 et 150^{bis} du CWATUPE, les renseignements tels que délivrés au Notaire soussigné par la Commune de Mont-Saint Guibert, le 4 mai 2016, resteront ci-annexés (Annexes 13).
- (E) Travaux d'infrastructure
Les travaux d'infrastructure imposés dans le cadre du permis de lotir ont été commencés et les Comparantes ont cautionné le montant indiqué par la Ville de Mont-Saint-Guibert et ont obtenu

l'attestation de vente en date du 16 juin 2016, dont une copie restera annexée au présente ([Annexe 15](#)).

APRES AVOIR EXPOSE CE QUI PRECEDE

Les Comparantes nous ont requis de dresser l'acte de base de tout ou partie de l'ensemble immobilier couvert par le permis de lotir, préalable à la division d'un ensemble immobilier « principalement » destiné à l'habitat et aux infrastructures accessoires de celui-ci, en vue de procéder à la vente de tout ou partie du Site « CHRIST DU QUEWET ».

Le présent acte s'articule en deux parties :

- (a) d'une part, le cahier des charges des prescriptions et des options d'urbanisme et architecturales, qui comporte notamment une description à valeur indicative des lots nés ou à naître de la division ; et,
- (b) d'autre part, l'acte de base proprement dit, ou organisation civile du Complexe (servitudes, obligations personnelles, ...), en ce compris les règles et modalités de fonctionnement des parties communes de cet ensemble immobilier.

Parmi les lots à naître de l'ensemble immobilier, ceux qui sont affectés à une fonction d'habitat sont qualifiés de « terrain à bâtir, au vu des prescriptions urbanistiques ». Cette qualification témoigne de l'existence d'un droit acquis à l'obtention d'un permis d'urbanisme dans le chef du ou des propriétaires de lots (ou des titulaires de droits de jouissance auquel est attaché le droit de construire).

Ultérieurement, viendront éventuellement s'adjoindre au présent Acte, par actes séparés, adoption des statuts de la copropriété particulière de immeubles à appartements multiples faisant partie du Complexe, chargée de gérer les espaces communs à chaque Immeuble à Appartements.

DOCUMENTS

Les Comparantes ont remis entre les mains du notaire soussigné, pour être annexés au présent Acte :

- 1** le permis de lotir délivré par la Commune de Mont-Saint-Guibert, en date du 13 juillet 2011, sous les références n° 874/10/./201000005 (réf. Urbanisme N° F0610/25068/LAP3/2010.6/CH/sw) ([Annexe 1](#)) ;
- 2** Le cahier annexé au permis de lotir intitulé « Cahier 1. Concept et options urbanistiques » ([Annexe 2](#)) ;
- 3** Le cahier annexé au permis de lotir intitulé « Cahier 2. Prescriptions urbanistiques » ([Annexe 3](#))
- 4** Le cahier annexé au permis de lotir intitulé « Cahier 3. Annexe » ([Annexe 4](#))
- 5** le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué de la Région Wallonne en date du 16 septembre 2013, sous les références F0610/25068/ucp3/2013/2//274579, permis portant sur les voiries ([Annexe 5](#)) ;
- 6** le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué de la Région Wallonne en date du 15 juin 2016, sous les références 15 juin 2016 sous référence F0610/25068/UCP3/2015/9/CH/sw-391588, permis portant la transformation de trois voiries privées en voiries publiques ([Annexe 6](#)) ;
- 7** les plans annexés au permis de lotir dressés par le Géomètre Ledoux, illustrant notamment :
 - (i) les zones d'emprise publique en aménagement spécifique
 - (ii) les zones d'emprise publique de voirie de desserte

- (iii) la zone d'emprise publique réservée pour un bassin paysager
- (iv) les zones de bâtisse de logement unifamilial et de parcage
- (v) les zones de bâtisse de logement collectif et de parcage
- (vi) une crèche
- (vii) une salle commune, le Centre de Bien-être
- (viii) les sentiers publics internes d'îlot
- (ix) les zones publiques de desserte interne d'îlot
- (x) les zones de parcage complémentaires (résidents & visiteurs)
- (xi) la zone collective boisée (talus et Bois de Béclines)
- (xii) les zones collective de plantation obligatoire
- (xiii) un espace public de convivialité interne d'îlot
- (xiv) le sentier public interne, grevant le Complexe de servitudes publiques de passage.

Ces plans (Plan de situation existante de droit PL-P2. - 0961.PL Quewet-P1 ; Plan de situation existante de fait PL-P3. - 0961.PL Quewet-P2 ; Plan de propriété PL-P4. - 0961.PL Quewet-P4 ; Plan de voirie PL-P5. - 0961-P01 ; Plan des profils en long PL-P5.bis - 0961-P01 ; Plan de destination PL-P6.- 0961.PL Quewet P.6 ; Plan scenario image indicatif – PL P7 – 0961.PL Quewet-P7 ; Plan de modification du relief – PU-V8), sont annexés au présent Acte (Annexes 7).

- 8** Procès-verbal de bornage des Îlots dressé le vingt-quatre novembre deux mille quinze par Monsieur Philippe Ledoux dont les bureaux sont situés 2/102, rue Fond Cattelain à 1435 Mont-Saint-Guibert (Annexe 8) ;
- 9** Îlot S3-C5.11 - Procès-verbal de bornage dressé le vingt-quatre novembre deux mille quinze par Monsieur Philippe Ledoux dont les bureaux sont situés 2/102, rue Fond Cattelain à 1435 Mont-Saint-Guibert (Annexe 9) ;
- 10** Îlot S3-C5.12 - Procès-verbal de bornage dressé le vingt-quatre novembre deux mille quinze par Monsieur Philippe Ledoux dont les bureaux sont situés 2/102, rue Fond Cattelain à 1435 Mont-Saint-Guibert (Annexe 10) ;
- 11** Îlot S3-C5.13 - Procès-verbal de bornage dressé le vingt-quatre novembre deux mille quinze par Monsieur Philippe Ledoux dont les bureaux sont situés 2/102, rue Fond Cattelain à 1435 Mont-Saint-Guibert (Annexe 11) ;
- 12** Rapport motivé en date du 8 juin 2016 établi par Monsieur Philippe Ledoux, géomètre-expert, agissant pour la SPRL Philippe Ledoux (Rue du Blanmont 45a à 1435 Mont-Saint-Guibert) déterminant les quotités attribuées à chaque Îlot dans les Parties Communes (Annexe 12) ;
- 13** Renseignements urbanistiques tels que délivrés au Notaire soussigné par la Commune de Mont-Saint Guibert, le 4 mai 2016 (Annexe 13) ;
- 14** Plan d'assiette de la servitude de passage pour service des pompiers et piétons ; et,
- 15** Attestation de vente émise par la Ville de Mont-Saint-Guibert en date du 16 juin 2016.
- 16** Permis d'urbanisme délivré le 20 juin 2016 par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de Mont-Saint-Guibert sous la référence N°874//n°B201500106 afférent à la réalisation des Lots sis « **ruelle de la Sablonnière**, 1 (lot 8), 3 (lot 7), 5 (lot 6), 7 (lot 5), 9 (lot 4), 11 (lot 3), 13 (lot 2), 15 (lot 1) – **petite Ruelle**, 1 (lot 15a), 3 (lot 15b), 5 (lot 16a) – **l'Orée du Bois**, 1

(lot 51), 3 (lot 52), 5 (lot 53), 7 (lot 54), 9 (lot 55) – **cour du Cornouiller**, 1 (lot 57), 3 (lot 58), 5 (lot 59), 7 (lot 60) – **chemin de la Fichère**, 2 (lot 56) »

Ces annexes seront signées « *ne varietur* » par les représentants des Comparantes et Nous, Notaire, mais ne seront pas jointes à l'expédition du présent Acte qui sera déposée au bureau des hypothèques compétent, en vue d'en assurer la transcription et l'opposabilité aux tiers.

TITRE I – DEFINITIONS - VOLET ADMINISTRATIF - CAHIER DES CHARGES PRESCRIPTIONS

A. DÉFINITIONS

Pour les besoins du présent Acte, les termes commençant par une lettre majuscule se voient attribuer les significations suivantes :

- « **Acte** » ou « **Acte de Base général** » signifie le présent acte de base et ses annexes ;
- « **Actes de base particuliers** » signifie les actes contenant adoption des statuts de la sous-copropriété qui seront le cas échéant adoptés pour les Immeubles à Appartements Multiples qui feront parties des Îlots « S2-C4.10(A) », « S2-C4.9 », « S1-C1.2 », et « S1-C1.1 »
- « **Bâtiments et/ou Equipements Abritant des Fonctions Collectives** » signifie, entre autres, les éventuelles salle commune, bassins d'infiltration, emplacements de parking visiteurs, tuyaux d'évacuation, puits d'infiltration, poubelles MOLOK visées à l'Article 14.2.3(vi)(a), les emplacements vélos dont question à l'Article 14.2.3(vi)(b) et, de manière générale, toute équipement installé sur le Terrain Commun appelé à desservir l'ensemble du Complexe ;
- « **Comparantes** » signifie Durabrik, Nestas et Vlasimmo agissant ensemble ;
- « **Complexe** » signifie le Site déduction faite (i) des Espaces Domaniaux, (ii) des emprises affectées à l'installation les cabines à haute tension qui seront cédées aux gestionnaires de réseaux concernés et (iii) de la zone de lot en haut de talus (partie du n°3W2) reprise sous teinte mauve au plan figurant en Annexe 8 pour une contenance de deux ares vingt centiares (2a20ca) ;
- « **Copropriétaire** » désigne le titulaire d'un droit réel portant sur un Lot ou une Entité privative ;
- « **Durabrik** » signifie la société anonyme société anonyme « DURABRIK BOUWBEDRIJVEN », préqualifiée ;
- « **Entité Privative** » désigne tout appartement faisant partie d'un Immeuble à Appartements auquel est rattachée une certaine quotité de Parties Communes et une certaine quotité de parties communes propres à la sous-copropriété dont il fait partie ;

- « **Espaces Domaniaux** » signifie l'ensemble des surfaces du Site telle qu'indiquées en bleu sur le plan repris en Annexe 8 qui seront cédées par le Propriétaire du Site à la Commune de Mont-Saint-Guibert et qui ne constituent dès lors pas des Parties Communes. D'une façon générale, dans l'ensemble du Site, font partie des Espaces Domaniaux, dans les limites de l'alignement :
- les voiries carrossables, étant l'axe multimodal, prolongée, ou « allée verte », les « ruelles » (voies secondaire de desserte d'îlot depuis l'allée verte principale, permettant l'accès aux aires de parcage des résidents et des visiteurs), les voiries et les trois voiries, initialement désignée comme privées dans le permis de lotir mais appelées à devenir publiques selon le permis de voirie du 6 juin 20106, telles que ces voiries carrossables figurent en teinte bleue sur le plan repris en Annexe 8.
 - une réserve latérale plantée (éventuellement destinées aux impétrants) ;
 - les places publiques : place Saint-Jean et prairie du Quewet ;
 - la Chapelle Saint-Jean et ses abords ;
 - le Bassin Paysager percolant les eaux de ruissellement.

A propos des Espaces Domaniaux, le Propriétaire du Site entend expressément s'en réserver la propriété exclusive, afin de pouvoir ensuite les rétrocéder seul, sans l'intervention des autres Copropriétaires du Complexe, à la Commune de Mont-Saint-Guibert et/ou à toute autre autorité publique qui serait propriétaire de la voirie à laquelle tout ou partie desdites parcelles de terrain devrait être incorporée.

Il est rappelé que le Propriétaire du Site n'intervient aucunement dans la réalisation des constructions et aménagements qui seront réalisés sur le Site. Dès lors, aucune demande de participation ou d'indemnité relative à l'entretien et/ou aux réparations devenus nécessaires suite à tout endommagement extérieur des voiries nouvellement aménagées ne peut lui être réclamée, étant cependant entendu que si pareilles dépenses venaient à constituer une charge commune il s'acquitterait de sa quote-part proportionnellement à l'importance des Lots qu'il détient encore dans le Complexe, le tout bien entendu sans préjudice du droit de la copropriété de recouvrer les sommes ainsi exposées à charge de l'auteur du dommage.

Il est par ailleurs précisé que les prescriptions urbanistiques annexées au permis de lotir (Cahier 2, page 121) prévoient la cession en faveur de la Commune de Mont-Saint-Guibert de deux emprises sur la zone collective boisée, talus et bois de Béclines (reprise sous teinte verte hachurée bleu au plan « scénario image indicatif – PL P7 – 0961.PL Quewet-P7 » repris en Annexe 7). La surface exacte de ces emprises sera définie lors de la délivrance des permis afférents à l'exécution des travaux de voiries. Les emprises ont pour objectif de permettre le passage :

- « d'un dispositif de liaison à déterminer (escalier vraisemblablement, rampe) entre le quartier, la plaine communale de vacance et la rocade verte, d'une part, et éventuellement entre le quartier et la cité Burniat et le quartier Trois Burettes/Sablières, d'autre part ;
- d'infrastructures de distribution, telles par exemple le réseau d'adduction d'eau entre le quartier et Burniat »

Dès leur cession, lesdites emprises feront parties des Espaces Domaniaux et cesseront donc de faire partie du Complexe.

- « **Îlot** » désigne les différents blocs nés de la division du Complexe, suite au permis de lotir et à la signature du présent Acte, tels que plus amplement décrits au présent Acte. Au sens de ce terme, existeront treize (13) îlots destinés au logement, répartis en deux catégories, celle des Îlots à Habitations Groupées et celles des Îlots à Appartements Multiples.
- « **Îlot(s) à Appartements Multiples** » : désigne ceux des Îlot destinés à constituer le terrain d'assiette d'un Immeuble à Appartements et à constituer une sous-copropriété aux termes d'un Acte de base particulier. Cette catégorie se compose des quatre (4) Îlots suivants : Îlots « S2-C4.10 », « S2-C4.9 », « S1-C1.2 », et « S1-C1.1 » ;
- « **Îlot(s) d'Habitations Groupées** » désigne ceux des Îlots appelés à se composer d'implantations groupées, jumelées et/ou mitoyennes (très majoritaires dans les Îlots « jardin de village » et dans les Îlots « Verger » ; cette catégorie inclut les neuf (9) Îlots suivants :
 - « Îlot d'habitations groupées S1-C2.3(A) »,
 - « Îlot d'habitations groupées S1-C2.4 »,
 - « Îlot d'habitations groupées S1-C2.5 »,
 - « Îlot d'habitations groupées S1-C3.6 »,
 - « Îlot d'habitations groupées S1-C3.7 »,
 - « Îlot d'habitations groupées S1-C3.8 »,
 - « Îlot d'habitations groupées S1-C5.11 »,
 - « Îlot d'habitations groupées S1-C5.12 »,
 - « Îlot d'habitations groupées S1-C5.13 »,
- « **Immeuble(s) d'Appartements** » désigne un Lot (i) faisant partie d'un Îlot à Appartements Multiples et (ii) placé sous statut de sous-copropriété ;
- « **Lot** » : désigne tout immeuble d'habitation et son terrain (« **Terrain Privé** ») faisant partie d'un Îlot, qu'il s'agisse d'une habitation unifamiliale ou d'un Immeuble à Appartements ;
- « **Nestas** » signifie la société anonyme Nestas, préqualifiée ;
- « **Occupant** » désigne toute personne physique résidant habituellement dans un logement dans le Complexe.
- « **Parties Communes** » désignent les parties communes desservant l'ensemble du Complexe, ci-dessous limitativement énumérées :
 - le Terrain Commun et ses aménagements ;
 - les venelles d'intérieur d'Îlot ;

- les intérieurs d'îlots (dotés éventuellement d'un lieu de rencontre) ;
 - les Bâtiments et/ou Equipements Abrisant des Fonctions Collectives ;
 - les différents réseaux d'éclairage, d'égouttage et de collecte des eaux de surface quel que soit l'endroit auquel ils sont implantés dans le Complexe ; en tant que la partie de ces réseaux ne constitue pas une partie privative propre à un Lot ;
 - Sentiers publics internes d'îlots, aires usuelles complémentaires, destinées à la réalisation d'abris de compteurs, de vélos, de compost de déchets verts, etc.
 - Les emplacements de parcage complémentaires ;
 - Les talus périphériques arborés (sauf dans la mesure où ils deviendraient en partie un Espace Domaniaux suite à cession de l'emprise dont question aux deux derniers paragraphes de la définition d'« Espaces Domaniaux » ci-dessus) ;
 - Le Bois de Béclines (sauf dans la mesure où ils deviendraient en partie un Espace Domaniaux suite à cession de l'emprise dont question aux deux derniers paragraphes de la définition d'« Espaces Domaniaux » ci-dessus) ;
 - Le cordon vert d'espace-écran entre le quartier et les jardins des propriétés privées mitoyennes.
- « **Propriétaire du Site** » signifie Nestas et Vlasimmo agissant conjointement ;
 - « **Site** » a la signification donnée au point (A) de l'exposé préalable ci-dessus ;
 - « **Sous-Copropriété** » désigne le statut juridique d'un Immeuble à Appartements placé sous le régime de la copropriété forcée organisée, dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une Association partielle de Copropriétaires ;
 - « **Syndic Général** » désigne le Syndic de l'Association Plénière des Copropriétaires du Complexe ;
 - « **Syndic Particulier** » désigne le syndic d'une Association partielle de Copropriétaires, d'un Immeuble à Appartements qui fait lui-même l'objet de statuts de copropriété dans le cadre d'une sous-copropriété partielle ;
 - « **Terrain Commun** » signifie le Complexe déduction faite des Terrains Privés.
 - « **Terrain(s) Privé(s)** » signifie toute partie du terrain incluse dans un Lot, qu'il s'agisse du terrain d'assiette des futures constructions ou des abords (jardins ou autres) de celles-ci ;
 - « **Vlasimmo** » signifie la société anonyme Vlasimmo, préqualifiée ;

B. OBJET

Le cahier des charges mentionne, en leur donnant une valeur conventionnelle, les principales prescriptions d'utilité publique imposées en vertu du permis de lotir.

Les prescriptions édictées par les autorités publiques figurent dans le permis de lotir et ses annexes. Ceux-ci resteront ci-

annexés (Annexes 1 à 4 et 7). Comme telles, elles s'imposent aux titulaires du permis de lotir ainsi qu'aux titulaires de droits réels (propriétaire, usufruitier, superficiaire, ...) ou personnels sur un ou plusieurs Lots, à raison de leur valeur réglementaire, certes évolutive.

C. RAPPEL DE PRESCRIPTIONS ET D'OPTIONS

Rappel

Chaque cessionnaire devra respecter toutes les obligations imposées par les autorités compétentes, en l'occurrence les options en matière d'architectures et d'aménagement du territoire, les alignements, les zones non aedificandi et les implantations imposées par le permis et ses annexes, pour autant qu'ils n'aient pas été modifiés par les autorités compétentes.

L'ensemble de ces prescriptions est plus amplement défini aux annexes au permis de lotir (repris en annexe au présent acte, comme faisant partie intégrante de celui-ci, et voulant qu'elles aient la même force exécutoire que l'acte lui-même), tels que :

Cahier 1. Concept et options urbanistiques (Annexe 2)

Cahier 2. Prescriptions urbanistiques (Annexe 3)

Cahier 3. Annexes (Annexe 4)

Le présent Acte s'articule autour de ces cahiers, dont le présent Acte structure la vie en commun.

Le Propriétaire du Site, lotisseur, ne peut maîtriser la durée totale du chantier pour la mise en œuvre de toute la zone, qui dépend en réalité de la demande (en terrains, immeubles et appartements) qui se manifestera. L'urbanisation répondra logiquement à la demande et l'évolution des constructions. Il ne peut être exigé d'un lotisseur qu'il aille plus vite que la demande du marché, ce qui supposerait qu'il construise des immeubles vides, sans candidats acquéreurs. Néanmoins, la réalisation du projet par Îlot a pour effet de concentrer les travaux et de réduire leur durée. Il ne peut être exigé que l'ensemble des voiries soient réalisées avant les immeubles au motif que le chantier de construction des bâtiments endommagerait immanquablement les aménagements de voiries réalisés. Par ailleurs, les Comparantes ne peuvent être tenues responsables de la non-exécution ou de l'exécution tardive des travaux prescrits, si ces faits sont dus à la négligence, au retard ou à la lenteur administrative des autorités ou des sociétés distributrices reconnues d'utilité publique.

Le permis de lotir garantit l'entretien du terrain durant la phase de chantier au moins une fois par an.

TITRE II – VOLET CIVIL – ORGANISATION CIVILE

COPROPRIETE GENERALE (acte de base)

GÉNÉRALITÉS

Les Comparantes nous ont ensuite requis d'acter un ensemble de dispositions qui tiennent lieu de conventions entre les Copropriétaires, leurs héritiers ou leurs ayant-causes et les successeurs à tout titre, dans les limites des prescriptions d'utilité publique. Elles forment l'organisation civile du Complexe.

Ces prescriptions contribuent à l'aménagement et à la sauvegarde du caractère principalement résidentiel du Complexe, à sa tranquillité et à favoriser la bonne tenue des relations de voisinage entre les Copropriétaires. Elles consistent en des obligations personnelles ou des servitudes de droit privé.

CHAPITRE I – STATUTS DU COMPLEXE

En vue d'effectuer diverses opérations juridiques et dans la perspective des constructions (immeubles à appartements, maisons individuelles,

infrastructures collectives, etc.) à ériger sur le Complexe, les Comparantes déclarent vouloir :

- procéder à la division du Complexe ; et
- le placer sous un régime de copropriété et d'indivision forcée, défini selon les modalités exposées ci-après ;

1 Définition du statut réel

Conformément aux articles 577 et suivants du Code civil, il est établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la copropriété de l'association générale des Copropriétaires du groupe d'immeubles bâtis formant le Complexe.

Ces statuts règlent tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction du Complexe.

Les dispositions du présent acte de base et de son règlement général de copropriété, ainsi que les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel à tous les Copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs au sein du Complexe.

L'Association des Copropriétaires du Complexe est dotée de la personnalité juridique. Elle aura provisoirement son siège à 9031 Gent (Drongen), Landegemstraat, numéro 10 étant entendu qu'il est projeté de déplacer celui-ci à l'adresse de la Maison Commune dès que celle-ci aura été érigée.

2 Définition du règlement d'ordre intérieur

Il pourra en outre arrêté, pour valoir entre les Copropriétaires et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance des immeubles formant le Complexe et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les aliénateurs de droits réels ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

3 Force obligatoire

Le statut réel (constitué de l'acte de base et du règlement de copropriété) et le règlement d'ordre intérieur obligent tous Copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs de tout ou partie au sein du Complexe, et leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit aux conditions prévues à l'article 577-10 du Code civil.

4 Associations partielles

Conformément à l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, il sera créé pour chacun des Immeubles à Appartements inclus dans le Complexe, une association partielle de Copropriétaires, également dotée de la personnalité juridique.

Dans ce cas, chaque association partielle de Copropriétaires sera également dotée de statuts de la copropriété, comprenant un acte de base, un règlement de copropriété (et le cas échéant un règlement d'ordre intérieur propres) qui formeront ensemble ses statuts.

L'Association principale demeure exclusivement compétente pour la gestion des parties Communes.

Chaque Association partielle de Copropriétaires sera exclusivement compétente pour la gestion des parties communes propres à l'Immeuble à Appartements considéré, placé également sous un régime de copropriété forcée organisée.

CHAPITRE II – PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

SECTION I : DIVISION DU COMPLEXE

5 Situation actuelle

Le Site dont fait partie le Complexe, situé sur le territoire de la Commune de Mont-Saint-Guibert, est implanté sur les parcelles plus amplement décrite au point (A) de l'exposé préalable.

L'ensemble du Site est plus amplement décrit au Plan de division, qui demeurera ci-annexé pour constituer l'Annexe 8 au présent Acte.

6 Division du Complexe

Le Complexe est aux termes du présent Acte composé de treize (13) îlots tels qu'illustrés au plan de division constituant l'Annexe 8 au présent Acte.

7 Concept / Organisation d'une copropriété générale

7.1 Le Complexe forme un groupe d'immeubles bâtis et est composé de treize îlots. Seuls les Immeubles à Appartements feront eux-mêmes l'objet de statuts de la copropriété forcée organisée au sens des articles 577-3 et suivants du Code civil.

Chacun de ses îlots inclut tant des parties privatives (les Lots) que des Parties Communes. Les Parties Communes limitativement énumérées dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions du présent Acte, ou par décision des Copropriétaires, à tous les Copropriétaires à l'intérieur d'un des treize îlots formant le Complexe, chacun pour une fraction.

La Copropriété générale objet du présent Acte sera limitée aux Parties Communes.

7.2 La division du Complexe doit être conçue et comprise comme suit :

Le Complexe est découpé en treize (13) îlots distincts, à savoir respectivement :

7.2.1 En ce qui concerne les neuf îlots destinés à constituer l'assiette d'habitations groupées : au terrain d'assiette de chaque bâtiment et de ses abords, à savoir respectivement :

- (i) en ce qui concerne l'îlot « l'immeuble d'habitations groupées S1-C2.3(A) » : un terrain d'une superficie au-sol de mille cinq cent quarante-sept mètres carrés (1.547 m²) ;
- (ii) en ce qui concerne l'îlot « l'immeuble d'habitations groupées S1-C2.4 » : un terrain d'une superficie au-sol de cinq mille trois cent nonante mètres carrés (5.390 m²) ;
- (iii) en ce qui concerne l'îlot « l'immeuble d'habitations groupées S1-C2.5 » : un terrain d'une superficie au-sol de quatre mille deux cent quarante-six mètres carrés (4.246 m²) ;
- (iv) en ce qui concerne l'îlot « l'immeuble d'habitations groupées S2-C3.6 » : un terrain d'une superficie au-sol de cinq mille neuf cent quatre-vingts cinq mètres carrés (5.985 m²) ;
- (v) en ce qui concerne l'îlot « l'immeuble d'habitations groupées S2-C3.7 » : un terrain d'une superficie au-sol de cinq mille neuf cent soixante-neuf mètres carrés (5.969 m²) ;
- (vi) en ce qui concerne l'îlot « l'immeuble d'habitations groupées S2-C3.8 » : un terrain d'une superficie au-sol de six mille cent trente-quatre mètres carrés (6.134 m²) ;

- (vii) en ce qui concerne l'Îlot « l'immeuble d'habitations groupées S3-C5.11 » : un terrain d'une superficie au-sol de quatre mille six cent nonante deux mètres carrés (4.692 m²) ;
- (viii) en ce qui concerne l'Îlot « l'immeuble d'habitations groupées S3-C5.12 » : un terrain d'une superficie au-sol de trois mille trois cent trois mètres carrés (3.303 m²) ;
- (ix) en ce qui concerne l'Îlot « l'immeuble d'habitations groupées S3-C5.13 » : un terrain d'une superficie au-sol de quatre mille huit cent quatre-vingt-neuf mètres carrés (4.889 m²) ;

A la date du présent Acte, seuls les Lots qui feront parties des Îlots « l'immeuble d'habitations groupées S3-C5.11 », « l'immeuble d'habitations groupées S3-C5.12 » et « l'immeuble d'habitations groupées S3-C5.13 » ont été définis par les Comparantes, la consistance exactes des Lots qui feront partie des autres Îlots restant à déterminer par les Comparantes sans qu'il puisse pour autant en résulter une modification des quotités dans les Parties Communes attribuées aux Îlots ou aux Lots déjà définis.

7.2.2 En ce qui concerne les quatre Îlots destinés à inclure des Immeubles à Appartements le cas échéant avec des surfaces commerciales : à la surface de terrain assiette de chaque bâtiment avec ses abords immédiats, à savoir respectivement :

- (i) en ce qui concerne l'Îlot S1-C1.1 : un terrain d'une superficie au-sol de mille six cent soixante-trois mètres carrés (1.663 m²) ;
- (ii) en ce qui concerne l'Îlot S1-C1.2 : un terrain d'une superficie au-sol de mille deux cent nonante-six mètres carrés (1.296 m²) ;
- (iii) en ce qui concerne l'Îlot S2-C4.9 : un terrain d'une superficie au-sol de huit cent treize mètres carrés (813 m²) ;
- (iv) en ce qui concerne l'Îlot S2-C4.10(A) : un terrain d'une superficie au-sol de mille quarante-deux mètres carrés (1.042 m²) ;

Dans la mesure où le descriptif exact des constructions qui seront érigées dans les Îlots n'est à ce jour pas encore disponible, sauf en ce qui concerne les Îlots « immeuble d'habitations groupées S3-C5.11 », « immeuble d'habitations groupées S3-C5.12 » et « immeuble d'habitations groupées S3-C5.13 », la proportion exacte de Terrain Commun et de Terrain Privé incluse dans lesdits Îlots n'est pas connue. Les Comparantes se réservent la faculté de déterminer quelle partie d'Îlot constituera une Partie Commune ou un Lot, étant entendu que cette détermination ne pourra avoir d'impact sur (i) la répartition des quotités dans les Parties Communes entre les Îlot(s) ou (ii) les quotité précédemment attribuées à un Lot déterminé.

SECTION II : PARTIES COMMUNES

8 Règle de principe

Les Parties Communes sont celles dont la propriété appartient indivisément à tous les Copropriétaires dans le Complexe, chacun pour une fraction.

Ces Parties Communes sont divisées en dix mille / dixmillièmes attribués aux Îlots et Lots, dans les proportions détaillées ci-après.

Conformément à la loi, les Parties Communes ne sont point sujettes à partage. Sauf les exceptions prévues par la loi, elles ne

peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec le Lot ou l'Entité Privative dont elles sont l'accessoire et seulement pour la quote-part attribuée à ce Lot ou Entité Privative.

Les Parties Communes sont constituées des éléments du Complexe limitativement énumérés au point A du Titre I.

Toute aliénation totale ou partielle d'un Lot ou d'un Entité privative entraîne de ce fait l'aliénation proportionnelle de la part indivise dans les Parties Communes qui en est l'accessoire indissoluble.

L'hypothèque ou tout droit réel établi sur un Lot ou une Entité Privative greève de plein droit la quote-part y afférente dans les Parties Communes.

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

En cas de doute quant à la qualification de Partie commune d'une partie du Complexe, les Comparantes se réservent le droit de trancher la question tant qu'elles possèdent des droits dans le Complexe.

Dès lors que les Comparantes ne possèderaient plus aucun droit dans le Complexe, de quelque nature qu'ils soient, la question de la qualification de Partie Commune, en cas de doute, sera tranchée souverainement par l'Assemblée générale plénière Copropriétaires. Dans ce cas, la notion d'utilité générale pour l'ensemble du Complexe doit servir de critère pour déterminer si une partie est une Parties Commune.

9 Répartition des quotités dans les Parties Communes

Les quotités dans les Parties Communes sont réparties entre les treize (13) Îlots composant le Complexe, en dix mille/ dixmillièmes (10.000/10.000^{èmes}), conformément au rapport établi le 8 juin 2016 par Monsieur Philippe Ledoux, géomètre-expert, agissant pour la SPRL Philippe Ledoux (Rue du Blanmont 45a à 1435 Mont-Saint-Guibert) dont un exemplaire demeurera annexé au présent Acte (Annexe 12), après avoir été signé « *ne varietur* » par les représentants des Comparantes et Nous Notaire, pour faire partie intégrante du présent Acte.

Conformément à la loi, la quote-part des Parties Communes, a été fixée suivant la méthode et les critères décrits dans le rapport motivé établi par ledit géomètre.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des Îlots, Lots et/ou des bâtiments qui seront érigés sur et/ou dans un des 13 Îlots composant le Complexe, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'un des Îlots et/ou des bâtiments qui seront érigés sur et/ou dans un des 13 Îlots ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires, présents ou représentés, sous réserve du droit temporaire réservé aux Comparantes de modifier le présent acte.

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

Par ailleurs, chaque Immeuble à Appartements est, comme plus amplement explicité ci-dessous, susceptible d'être lui-même

placé sous un régime de copropriété forcée organisée, dans le cadre d'une sous-copropriété, dotée d'une Association partielle des Copropriétaires, et dans ce cas-là, ledit Immeuble à Appartements sera lui-même subdivisé en d'une part des Entités Privatives et d'autre part des parties communes particulières propres à cet Immeuble à Appartements. A chaque Entité privative issue de cette division, seront rattachés à la fois des quotités indivises dans les Parties Communes et des quotités indivises dans les parties communes particulières, mais le total des quotités indivises dans les Parties Communes rattachées à l'ensemble des Entités Privatives devra être strictement égal au nombre de quotités indivises dans les Parties Communes rattachées à l'ensemble de cet Immeuble à Appartements. Les Îlots d'Habitations Groupées pourront être scindés en autant de Lots distincts que déterminé par les Comparantes, les quotités attribuées à l'Îlot concerné étant réparties entre les Lots résultant de la scission en fonction de leur surface au sol et valeur respectives. Pareille scission d'un Îlot sera sans incidence sur les quotités attribuées aux autres Îlots aux termes du présent Acte.

SECTION III : PARTIES PRIVATIVES

Les dispositions du présent titre touchant au droit de propriété privatif et exclusif de chaque Copropriétaire au sein du Complexe ne peuvent être modifiées que par l'Assemblée générale plénière de tous les Copropriétaires du Complexe, sans distinction, présents ou représentés, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'ensemble des Parties Communes, telle que cette unanimité est calculée conformément aux dispositions du Code civil.

Chaque Lot au sein du Complexe formera une entité juridique dans le chef de son (ses) Copropriétaire(s), constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les Parties Communes.

Toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un Lot emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quotité des Parties Communes qui y est inséparablement attachée.

10 Description des Îlots et Lots.

10.1 Description des Îlots

Dans la mesure où le descriptif exact des constructions qui seront érigées dans les Îlots n'est pas à ce jour, sauf en ce qui concerne les Îlots « immeuble d'habitations groupées S3-C5.11 », « immeuble d'habitations groupées S3-C5.12 » et « immeuble d'habitations groupées S3-C5.13 », la proportion exacte de Terrain Commun et de Terrain Privé incluse dans lesdits Îlots n'est pas connue. Les Comparantes se réservent la faculté de déterminer quelle partie d'Îlot constituera une Partie Commune ou un Lot, étant entendu que cette détermination ne pourra avoir d'impact sur (i) la répartition des quotités dans les Parties Communes entre les Îlot(s) ou (ii) les quotité précédemment attribuées à un Lot déterminé.

- 10.1.1** L'Îlot 1 (S1-C1.1), « Complexe d'immeubles à appartements » (cad 25040 – Section A – N°163AP0001), comprenant :
- (i) Le terrain et le bâtiment à usage principal d'immeuble à appartements multiples, avec 16 à 21 appartements et 16 à 21 emplacements de parking en sous-sol, comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée et deux étages, à ériger sur une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie du numéro 3/W2, d'une surface au sol d'après mesurage de seize ares soixante-trois centiares

- (16a63ca), telle qu'elle figure sous teinte verte au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 8 au présent Acte.
- (ii) trois cent cinquante-quatre/dixmillièmes (354/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- 10.1.2** L'îlot 2 (S1-C1.2), « Complexe d'immeubles à appartements » (cad 25040 – Section A – N°163AP0002), comprenant :
- (i) Le terrain et le bâtiment à usage principal d'immeuble à appartements multiples, avec 3 à 4 appartements et 3 à 4 emplacements de parking en sous-sol, comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée et deux étages, à ériger sur une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie du numéro 3/W2, d'une surface au sol d'après mesurage de douze ares nonante-six centiares (12a96ca), telle qu'elle figure sous teinte saumon au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 8 au présent Acte.
- (ii) deux cent septante-six/dixmillièmes (276/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- 10.1.3** L'îlot 3 (S1-C2.3(A)), « Immeuble d'habitations groupées » (cad 25040 – Section A – N°163AP0003), comprenant 3 à 4 logements, comprenant :
- (i) Le terrain et le bâtiment à usage de 3 à 4 habitations groupées, à ériger sur une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie des numéros 3/W2 et 5E, d'une surface au sol d'après mesurage de quinze ares quarante-sept centiares (15a47ca), telle qu'elle figure sous teinte bleu foncé au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 8 au présent Acte.
- (ii) trois cent vingt-neuf/dixmillièmes (329/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- 10.1.4** L'îlot 4 (S1-C2.4), « Immeuble d'habitations groupées » (cad 25040 – Section A – N°163AP0004), comprenant 11 à 16 logements, comprenant :
- (i) Le terrain et le bâtiment à usage de 11 à 16 habitations groupées, à ériger sur une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie des numéros 3/W2 et 5E, d'une surface au sol d'après mesurage de cinquante-trois ares nonante centiares (53a90ca), telle qu'elle figure sous teinte kaki au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 8 au présent Acte.
- (ii) mille cent quarante-huit/dixmillièmes (1.148/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- 10.1.5** L'îlot 5 (S1-C2.5), « Immeuble d'habitations groupées » (cad 25040 – Section A – N°163AP0005), comprenant 9 logements, comprenant :
- (i) Le terrain et le bâtiment à usage de 9 habitations groupées, à ériger sur une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie des numéros 3/W2 et 5E, d'une surface au sol d'après mesurage de quarante-deux ares quarante-six centiares (42a46ca), telle qu'elle figure sous teinte orange clair au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 81 au présent Acte.
- (ii) neuf cent quatre /dixmillièmes (904/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- 10.1.6** L'îlot 6 (S2-C3.6), « Immeuble d'habitations groupées » (cad 25040 – Section A – N°163AP0006), comprenant 12 à 16 logements, comprenant :
- (i) Le terrain et le bâtiment à usage de 12 à 16 habitations groupées, à ériger sur une parcelle de terrain cadastrée ou

- l'ayant été section G, partie des numéros 3/W2 et 5E, d'une surface au sol d'après mesurage de cinquante-neuf ares quatre-vingt-cinq centiares (59a85ca), telle qu'elle figure sous teinte brune au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 8 au présent Acte.
- (ii) mille deux cent septante-quatre /dixmillièmes (1.274/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- 10.1.7** L'îlot 7 (S2-C3.7), « Immeuble d'habitations groupées » (cad 25040 – Section A – N°163AP0007), comprenant 12 à 16 logements, comprenant :
- (i) Le terrain et le bâtiment à usage de 12 à 16 habitations groupées, à ériger sur une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie du numéro 5E, d'une surface au sol d'après mesurage de cinquante-neuf ares soixante-neuf centiares (59a69ca), telle qu'elle figure sous teinte brune au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 8 au présent Acte.
- (ii) mille deux cent septante et un /dixmillièmes (1.271/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- 10.1.8** L'îlot 8 (S2-C3.8), « Immeuble d'habitations groupées » (cad 25040 – Section A – N°163AP0008), comprenant 13 à 16 logements, comprenant :
- (i) Le terrain et le bâtiment à usage de 13 à 16 habitations groupées, à ériger sur une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie du numéro 5E, d'une surface au sol d'après mesurage de soixante-et-un ares trente-quatre centiares (61a34ca), telle qu'elle figure sous teinte vert clair au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 8 au présent Acte.
- (ii) mille trois cent six /dixmillièmes (1.306/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- 10.1.9** L'îlot 9 (S2-C4.9), « Complexe d'immeubles à appartements » (cad 25040 – Section A – N°163AP0009), comprenant :
- (i) Le terrain et le bâtiment à usage principal d'immeuble à appartements multiples, avec 14 appartements et 7 emplacements de parking en sous-sol, et 7 auvents extérieurs pour voitures, comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée et deux étages, sur une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie du numéro 5E, d'une surface au sol d'après mesurage de huit ares treize centiares (08a13ca), telle qu'elle figure sous teinte rose foncé au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 8 au présent Acte.
- (ii) cent septante-trois/dixmillièmes (173/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- 10.1.10** L'îlot 10 (S2-C4.10(A)), « Complexe d'immeubles à appartements » (cad 25040 – Section A – N°163AP0010), comprenant :
- (i) Le terrain et le bâtiment à usage principal d'immeuble à appartements multiples, avec 14 appartements et 14 emplacements de parking en sous-sol, comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée et deux étages, sur une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie du numéro 5E, d'une surface au sol d'après mesurage de dix ares quarante-deux centiares (10a42ca), telle qu'elle figure sous teinte jaune au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 8 au présent Acte.

- (ii) deux cent vingt-deux/dixmillièmes (222/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- 10.1.11** L'îlot 11 (S3-C5.11), « Immeuble d'habitations groupées » (cad 25040 – Section A – N°163AP0011) comprenant :
- Le terrain et le bâtiment à usage de dix (10) habitations groupées, à ériger sur une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie des numéros 11/Y/2 et 5E, d'une surface au sol d'après mesurage de quarante-six ares nonante-deux centiares (46a92ca), telle qu'elle figure sous teinte violette au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 8 au présent Acte dont :
- (i) Sept ares nonante centiares (07a90ca) de Terrain Commun ;
 - (ii) Le Terrain Privé des Lots 51 à 60, plus amplement décrits ci-après (39a02ca au total), auquel sont rattachés, en copropriété et indivision forcée, neuf cent nonante-neuf/dixmillièmes (999/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- 10.1.12** L'îlot 12 (S3-C5.12), « Immeuble d'habitations groupées » (cad 25040 – Section A – N°163AP0012) comprenant :
- Le terrain et le bâtiment à usage de six (6) habitations groupées, à ériger sur une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie des numéros 5E et 10a, d'une surface au sol d'après mesurage de trente-trois ares trois centiares (33a03ca), telle qu'elle figure sous teinte bleu clair au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 8 au présent Acte dont :
- (i) Quatre ares trente et -un centiares (04a31ca) de Terrain Commun ;
 - (ii) Le Terrain Privé des Lots 9 à 14, plus amplement décrits ci-après (28a72ca au total), auquel sont rattachés en copropriété et indivision forcée, sept cent trois/dixmillièmes (703/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- 10.1.13** L'îlot 13 (S3-C5.13), « Immeuble d'habitations groupées » (cad 25040 – Section A – N°163AP0013), comprenant :
- Le terrain et le bâtiment à usage de douze (12) habitations groupées, à ériger sur une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie des numéros 5E et 10a, d'une surface au sol d'après mesurage de quarante-huit ares quatre-vingt-neuf centiares (48a89ca), telle qu'elle figure sous teinte rouge au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 8 au présent Acte dont :
- (i) Cinq ares cinquante-sept centiares (05a57ca) de Terrain Commun ;
 - (ii) Le Terrain Privé des Lots 1 à 8, 15a, 15b, 16a et 16b plus amplement décrits ci-après (43a 32ca au total), auquel sont rattachés en copropriété et indivision forcée, mille quarante et un/dixmillièmes (1.041/10.000^{èmes}) des Parties Communes.

10.2 Description des Lots définis à la date du présent Acte

10.2.1 Dans l'îlot 11 (S3-C5.11) :

- (i) Le Lot 51 (cad 25040 – Section A – N°164AP0001) comprenant :
 - (a) en propriété privative et exclusive :
 - La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 51) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie des numéros 5E et 11/Y/2, d'une surface au sol d'après mesurage de trois

- ares cinquante-neuf centiares (03a59ca), telle qu'elle figure sous teinte jaune au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 9 au présent Acte.
- La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 51') et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie des numéro 5E, d'une surface au sol d'après mesurage de quarante-deux centiares (42ca), telle qu'elle figure sous teinte jaune foncé au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 9 au présent Acte.
- (b) en copropriété et indivision forcée : cent un /dixmillièmes (101/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- (ii) Le Lot 52 (cad 25040 – Section A – N°164AP0002) comprenant :
- (a) en propriété privative et exclusive :
- La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 52) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie des numéros 5E et 11/Y/2, d'une surface au sol d'après mesurage de deux ares vingt-sept centiares (02a27ca), telle qu'elle figure sous teinte rose foncé au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 9 au présent Acte.
 - La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 52') et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie des numéro 5E, d'une surface au sol d'après mesurage de quarante-deux centiares (42ca), telle qu'elle figure sous teinte turquoise au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 9 au présent Acte.
- (b) en copropriété et indivision forcée : septante et un /dixmillièmes (71/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- (iii) Le Lot 53 (cad 25040 – Section A – N°164AP0003) comprenant :
- (a) en propriété privative et exclusive :
- La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 53) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie du numéro 11/Y/2, d'une surface au sol d'après mesurage de deux ares nonante-six centiares (02a96ca), telle qu'elle figure sous teinte vert clair au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 9 au présent Acte.
 - La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 53') et du bâtiment à usage d'habitations, à

- ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie des numéro 5E, d'une surface au sol d'après mesurage de quarante-deux centiares (42ca), telle qu'elle figure sous teinte brune au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 9 au présent Acte.
- (b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-neuf /dixmillièmes (89/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- (iv) Le Lot 54 (cad 25040 – Section A – N°164AP0004) comprenant :
- (a) en propriété privative et exclusive :
- La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 54) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie du numéro 11/Y/2, d'une surface au sol d'après mesurage de trois ares trente-cinq centiares (03a35ca), telle qu'elle figure sous teinte bleu clair au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 9 au présent Acte.
 - La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 54') et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie des numéro 5E, d'une surface au sol d'après mesurage de quarante-deux centiares (42ca), telle qu'elle figure sous teinte lavande au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 9 au présent Acte.
- (b) en copropriété et indivision forcée : nonante-deux /dixmillièmes (92/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- (v) Le Lot 55 (cad 25040 – Section A – N°164AP0005) comprenant :
- (a) en propriété privative et exclusive :
- La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 55) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie du numéro 11/Y/2, d'une surface au sol d'après mesurage de sept ares septante centiares (07a70ca), telle qu'elle figure sous teinte vert foncé au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 9 au présent Acte.
- (b) en copropriété et indivision forcée : cent soixante-neuf /dixmillièmes (169/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- (vi) Le Lot 56 (cad 25040 – Section A – N°164AP0006) comprenant :
- (a) en propriété privative et exclusive :
- La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 56) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie du numéro 5E, d'une surface au sol d'après mesurage de quatre ares cinquante et un centiares (04a51ca), telle qu'elle

- figure sous teinte orange foncé au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 9 au présent Acte.
- (b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-trois /dixmillièmes (123/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- (vii) Le Lot 57 (cad 25040 – Section A – N°164AP0007) comprenant
- (a) en propriété privative et exclusive :
La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 57) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie des numéros 5E et 11/Y/2, d'une surface au sol d'après mesurage de trois ares sept centiares (03a07ca), telle qu'elle figure sous teinte kaki au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 9 au présent Acte.
 - (b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-six /dixmillièmes (86/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
 - (c) la jouissance privative et exclusive du terrain d'assiette (Lot 57).
- (viii) Le Lot 58 (cad 25040 – Section A – N°164AP0008) comprenant :
- (a) en propriété privative et exclusive :
La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 58) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie des numéros 5E et 11/Y/2, d'une surface au sol d'après mesurage de trois ares dix-neuf centiares (03a19ca), telle qu'elle figure sous teinte rose clair au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 9 au présent Acte.
 - (b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-sept /dixmillièmes (87/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- (ix) Le Lot 59 (cad 25040 – Section A – N°164AP0009) comprenant :
- (a) en propriété privative et exclusive :
La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 59) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie du numéro 11/Y/2, d'une surface au sol d'après mesurage de trois ares vingt-six centiares (03a26ca), telle qu'elle figure sous teinte rouge au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 9 au présent Acte.
 - (b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-huit /dixmillièmes (88/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- (x) Le Lot 60 (cad 25040 – Section A – N°164AP0010) comprenant :
- (a) en propriété privative et exclusive :
La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 60) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été section G, partie du numéro 11/Y/2, d'une surface au sol d'après mesurage de trois

ares quarante-quatre centiares (03a44ca), telle qu'elle figure sous teinte violette au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 9 au présent Acte.

- (b) en copropriété et indivision forcée : nonante-trois / dixmillièmes (93/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;

10.2.2 Dans l'îlot 12 (S3-C5.12) :

- (i) Le Lot 9 (cad 25040 – Section A – N°5RP0001) comprenant :

- (a) en propriété privative et exclusive :

La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 9) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été, section A, partie du numéro 6E, d'une surface au sol d'après mesurage de quatre ares soixante-trois centiares (04a63ca), telle qu'elle figure sous teinte jaune pâle au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 10 au présent Acte.

- (b) en copropriété et indivision forcée : cent dix-sept/dixmillièmes (117/100.000^{èmes}) des Parties Communes ;

- (ii) Le Lot 10 (cad 25040 – Section A – N°5RP0002) comprenant :

- (a) en propriété privative et exclusive :

La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 10) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été, section A, partie du numéro 6E, d'une surface au sol d'après mesurage de quatre ares cinquante-quatre centiares (04a54ca), telle qu'elle figure sous teinte rose au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 10 au présent Acte.

- (b) en copropriété et indivision forcée : cent quatorze/dixmillièmes (114/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;

- (iii) Le Lot 11 (cad 25040 – Section A – N°5RP0003) comprenant :

- (a) en propriété privative et exclusive :

La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 11) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été, section A, partie du numéro 6E, d'une surface au sol d'après mesurage de cinq ares treize centiares (05a13ca), telle qu'elle figure sous teinte vert clair au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 10 au présent Acte.

- (b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-quatre/dixmillièmes (124/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;

- (iv) Le Lot 12 (cad 25040 – Section A – N°5RP0004) comprenant :

- (a) en propriété privative et exclusive :

La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 12) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été, section A, partie du numéro 6E, d'une surface au sol d'après mesurage de cinq ares quatre-vingt-sept centiares (05a87ca), telle qu'elle

- figure sous teinte bleu clair au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 10 au présent Acte.
- (b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-cinq/dixmillièmes (135/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- (v) Le Lot 13 (cad 25040 – Section A – N°5RP0005) comprenant :
 - (a) en propriété privative et exclusive :
La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 13) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été, section A, partie du numéro 6E, d'une surface au sol d'après mesurage de quatre ares quarante-trois centiares (04a43ca), telle qu'elle figure sous teinte vert foncé au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 10 au présent Acte.
 - (b) en copropriété et indivision forcée : cent dix/dixmillièmes (110/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
 - (vi) Le Lot 14 (cad 25040 – Section A – N°5RP0006) comprenant :
 - (a) en propriété privative et exclusive :
La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 14) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été, section A, partie du numéro 6E, d'une surface au sol d'après mesurage de quatre ares douze centiares (04a12ca), telle qu'elle figure sous teinte orange foncé au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 10 au présent Acte.
 - (b) en copropriété et indivision forcée : cent trois/dixmillièmes (103/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;

10.2.3 Dans l'îlot 13 (S3-C5.13) :

- (i) Le Lot 1 (cad 25040 – Section A – N°165AP0001) comprenant :
 - (a) en propriété privative et exclusive :
La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 1) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été, section A, partie des numéros 5E et 10A, d'une surface au sol d'après mesurage de quatre ares soixante-deux centiares (04a62ca), telle qu'elle figure sous teinte jaune pâle au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 11 au présent Acte.
 - (b) en copropriété et indivision forcée : cent six/dixmillièmes (106/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- (ii) Le Lot 2 (cad 25040 – Section A – N°165AP0002) comprenant :
 - (a) en propriété privative et exclusive :
La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 2) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été, section A, partie des numéros 5E et 10A, d'une surface au sol d'après mesurage de trois ares vingt-quatre centiares (03a24ca), telle

- qu'elle figure sous teinte rose foncé au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 11 au présent Acte.
- (b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-un / dixmillièmes (81/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- (iii) Le Lot 3 (cad 25040 – Section A – N°165AP0003) comprenant :
- (a) en propriété privative et exclusive :
La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 3) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été, section A, partie des numéros 5E et 10A, d'une surface au sol d'après mesurage de trois ares cinquante-deux centiares (03a52ca), telle qu'elle figure sous teinte vert clair au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 11 au présent Acte.
- (b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-huit / dixmillièmes (88/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- (iv) Le Lot 4 (cad 25040 – Section A – N°165AP0004) comprenant :
- (a) en propriété privative et exclusive :
La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 4) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été, section A, partie des numéros 5E et 10A, d'une surface au sol d'après mesurage de deux ares soixante-trois centiares (02a63ca), telle qu'elle figure sous teinte bleu clair au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 11 au présent Acte.
- (b) en copropriété et indivision forcée : soixante-huit / dixmillièmes (68/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- (v) Le Lot 5 (cad 25040 – Section A – N°165AP0005) comprenant :
- (a) en propriété privative et exclusive :
La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 5) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été, section A, partie des numéros 5E et 10A, d'une surface au sol d'après mesurage de deux ares soixante-neuf centiares (02a69ca), telle qu'elle figure sous teinte vert foncé au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 11 au présent Acte.
- (b) en copropriété et indivision forcée : soixante-huit / dixmillièmes (68/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- (vi) Le Lot 6 (cad 25040 – Section A – N°165AP0006) comprenant :
- (a) en propriété privative et exclusive :
La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 6) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été, section A, partie des numéros 5E et

- 10A, d'une surface au sol d'après mesurage de quatre ares zéro centiares (04a00ca), telle qu'elle figure sous teinte orange foncé au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 11 au présent Acte.
- (b) en copropriété et indivision forcée : nonante-trois /dixmillièmes (93/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
 - (c) la jouissance privative et exclusive du terrain d'assiette (Lot 6).
- (vii) Le Lot 7 (cad 25040 – Section A – N°165AP0007) comprenant :
- (a) en propriété privative et exclusive :
La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 7) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été, section A, partie des numéros 5E et 10A, d'une surface au sol d'après mesurage de trois ares trente-trois centiares (03a33ca), telle qu'elle figure sous teinte kaki au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 11 au présent Acte.
 - (b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt /dixmillièmes (80/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
 - (c) la jouissance privative et exclusive du terrain d'assiette (Lot 7).
- (viii) Le Lot 8 (cad 25040 – Section A – N°165AP0008) comprenant :
- (a) en propriété privative et exclusive :
La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 8) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été, section A, partie des numéros 5E et 10A, d'une surface au sol d'après mesurage de cinq ares vingt-huit centiares (05a28ca), telle qu'elle figure sous teinte rose clair au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 11 au présent Acte.
 - (b) en copropriété et indivision forcée : cent dix-huit /dixmillièmes (118/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- (ix) Le Lot 15a (cad 25040 – Section A – N°165AP0009) comprenant :
- (a) en propriété privative et exclusive :
La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 15a) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été, section A, partie des numéros 5E et 10A, d'une surface au sol d'après mesurage de quatre ares cinquante-cinq centiares (04a55ca), telle qu'elle figure sous teinte rouge au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 11 au présent Acte.
 - (b) en copropriété et indivision forcée : cent cinq /dixmillièmes (105/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;

- (x) Le Lot 15b (cad 25040 – Section A – N°165AP0010) comprenant :
 - (a) en propriété privative et exclusive :
La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 15b) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été, section A, partie des numéros 5E et 10A, d'une surface au sol d'après mesurage de deux ares trente-trois centiares (02a33ca), telle qu'elle figure sous teinte violette au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 11 au présent Acte.
 - (b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- (xi) Le Lot 16a (cad 25040 – Section A – N°165AP0011) comprenant :
 - (a) en propriété privative et exclusive :
La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 16a) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été, section A, partie des numéros 5E et 10A, d'une surface au sol d'après mesurage de deux ares trente-trois centiares (02a33ca), telle qu'elle figure sous teinte jaune foncé au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 11 au présent Acte.
 - (b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000^{èmes}) des Parties Communes ;
- (xii) Le Lot 16b (cad 25040 – Section A – N°165AP0012) comprenant :
 - (a) en propriété privative et exclusive :
La pleine propriété du Terrain Privé (Lot 16b) et du bâtiment à usage d'habitations, à ériger sur et avec partie d'une parcelle de terrain cadastrée ou l'ayant été, section A, partie des numéros 5E et 10A, d'une surface au sol d'après mesurage de quatre ares quatre-vingt centiares (04a80ca), telle qu'elle figure sous teinte turquoise au procès-verbal de bornage figurant en Annexe 11 au présent Acte.
 - (b) en copropriété et indivision forcée : cent dix/dixmillièmes (110/10.000^{èmes}) des Parties Communes.

11 Reconfiguration des constructions implantées sur les Lots

Il sera permis de reconfigurer les constructions implantées initialement sur les différents îlots, dans le strict respect du principe suivant, à savoir le total des quotités dans les Parties Communes afférentes aux constructions ainsi transformées ne pourra excéder ou être inférieur aux quotités dans les Parties Communes attribuée à l'îlot concerné aux termes du présent Acte.

Pour autant que de besoin, il est précisé que le principe précité ne sera pas d'application dans la mesure où le Propriétaire du Site ferait usage de la faculté d'abandonner le projet telle que prévue à l'Article 16.1(xiii).

12 Subdivision et regroupement des Îlots ou Lots

Certains des Îlots ou Lots (notamment les Immeubles à Appartements) sont susceptibles d'être subdivisés, le cas échéant via l'établissement d'un ou de plusieurs actes contenant adoption de statuts de la sous-copropriété partielle.

Dans ce cas-là, le ou les Îlots/Lots concernés seront eux-mêmes divisés ou regroupés :

- d'une part en parties communes particulières propres à ce ou ces Îlots, et ;
- d'autre part en Entités privatives, auxquelles seront rattachées à la fois des quotités indivises dans les Parties Communes et des quotités indivises dans les parties communes particulières dans l'Îlot/Lot concerné, étant expressément entendu que :
 - le total des quotités indivises dans les Parties Communes rattachées à l'ensemble des Entités privatives devra être strictement égal au nombre de quotités indivises dans les Parties Communes rattachées à l'ensemble de l'Îlot/Lot concerné, et ;
 - la répartition des quotités indivises tant dans les Parties Communes que dans les parties communes particulières, entre les Entités privatives composant le ou les dits Îlots/Lots, pourra être modifiée, dans le respect de la loi et des statuts de la copropriété propre à cet Îlot/Lot, mais sans qu'il soit besoin de modifier les présents statuts de la copropriété générale du Complexe.

SECTION IV : SERVITUDES - RESERVES

13 Stipulations particulières – servitudes - division

Il résulte de ce qui précède que le Complexe formant un groupe d'immeubles bâtis est composé de 13 Îlots à l'intérieur desquels les Lots sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et de Parties Communes, accessoires des Lots, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les Copropriétaires de Lots, chacun pour une fraction et attribuée aux Lots comme déterminé ci-dessus.

Les Îlots ou Lots se voient attribuer le nombre de dixmillièmes indiqués ci-dessus. La quote-part de chacun des Copropriétaires dans les Parties Communes est exprimée, comme déjà mentionné, en dixmillièmes pour former un total de dix mille/dixmillièmes.

Le nombre de dixmillièmes ainsi possédé par chacun des Copropriétaires dans les Parties Communes, fixe sa (leur) contribution dans les charges communes, sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être stipulées dans le règlement général de copropriété dont il sera question ci-après.

Ainsi chaque Lot comprendra :

- la propriété privative du Terrain Privé et des constructions érigées sur celui-ci ; appartenant exclusivement au propriétaire dudit Lot ou aux Copropriétaires formant l'association partielle des Copropriétaires du Lot (dans l'hypothèse où celui-ci a lui-même été placé sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une Association partielle de Copropriétaires) ;

- Une quote-part dans les Parties Communes, quote-part dont chaque Copropriétaires n'est(ne sont) titulaire(s) qu'en indivision forcée organisée avec les autres Copropriétaires.

14 Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille.

14.1 Servitudes figurant dans les titres de propriété des Comparantes et/ou créées par celles-ci :

Le titre de propriété des Comparantes, contient les stipulations, intégralement reproduites ci-après :

« Le vendeur fait observer que :

- le cahier spécial des charges préalable au procès-verbal d'adjudication publique précité dressé par les Notaires TAYMANS et SCHEYVEN, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-huit septembre mil neuf cent cinquante-cinq, contient les stipulations ci-après littéralement reproduites :

" (...)

8/ En bordure de la rue Saint-Jean, à l'endroit indiqué au plan sous la lettre C, est érigée une chapelle. Les matériaux de construction composant cette chapelle, propriété d'un organisme religieux ne font pas partie de la vente, de plus le terrain, qui fait partie de la présente vente (lot 6) et sur lequel la dite chapelle a été construite de même que le terrain environnant, tel qu'il est délimité au plan figuratif de la présente vente, sont frappés de servitude au profit de l'association propriétaire de la chapelle.

Les adjudicataires seront subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs en ce qui concerne cette stipulation.

9/ (...)

10/ Il est, en outre, fait observer qu'il existe une communication, sous forme de grille, et une vue droite sous forme de fenêtre, entre la propriété de Monsieur Charles FLAMENT et celle, objet de la présente vente (voir lettre D au plan figuratif).

Les adjudicataires seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant pour les vendeurs de cette situation, mais sans aucune intervention de leur part ni recours contre eux.

(...)

- le procès-verbal de mesurage et de bornage ci-annexé dressé par Monsieur Philippe LEDOUX, géomètre-expert, agissant pour la SPRL LE-DOUX PHILIPPE, à Mont-Saint-Guibert, le vingt-quatre juin deux mille treize, contient les stipulations ci-après littéralement reproduites :

"(....) "

Après avoir mesuré le site et son périmètre,

Après avoir réalisé le 6 février 2008, le bornage contradictoire de la parcelle 226N,

Après avoir consulté les plans et croquis cadastraux concernant le site et les propriétés riveraines,

Après avoir interrogé par écrit l'entière des riverains et recueilli leurs remarques et leurs plans et avoir recherché leurs bornes,

Après avoir consulté le titre de propriété de Monsieur Cédric FLAMENT, propriétaire de la parcelle 3T2 et constaté que ce titre mentionne la propriété exclusive du mur entourant sa parcelle et noté qu'aucune servitude n'est reprise dans son acte,

Après avoir retrouvé le plan de mesurage de la parcelle 11B7 daté du 29 juillet 2011 et réimplanté les bornes suivant les coordonnées reçues géomètre BRÔNE,

Après avoir contacté le propriétaire de la parcelle 11E3 ; Mr Richard, lequel nous a indiqué que la limite de sa parcelle est située le long de la clôture,

Après avoir consulté le titre de propriété de la parcelle 11z5 et les titres anciens ainsi que le plan de mesurage qui y est annexé et constaté que dans ce titre, l'ancien propriétaire déclare que : « il a utilisé pour avoir accès au garage de l'immeuble vendu un chemin dont l'assiette se trouve sur la propriété voisine et reprise au plan sous la mention futur chemin. Il déclare que cette utilisation a débuté dès que l'immeuble a été construit, sans qu'aucune objection ne lui ait été manifestée à ce sujet depuis lors. »

(...)

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu sans intervention du vendeur ni recours contre lui. »

Chaque titulaire d'un droit réel ou personnel sur un Lot est, par son acquisition, appelé à être subrogé dans les droits et obligations nées de ces stipulations, pour autant qu'elles demeurent d'actualité et qu'elles ne soient pas abrogées par le permis dont il est question aux présentes et ce, sans préjudice des impositions publiques qui viendraient les contredire ultérieurement dans le respect des procédures prévues à cet effet.

14.2 Servitudes découlant de la division du Complexe

La division du Site et la rétrocession de parties de celui-ci en domaine public, à la Commune de Mont-Saint-Guibert, emporte la constitution d'une servitude publique de passage, qui grève les sentiers et les espaces collectifs de convivialité internes d'îlot (telle que reprise au permis de lotir).

La division du Complexe en 13 îlots et en Parties Communes peut amener entre les divers îlots et Lots ainsi constitués, l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes si ces entités appartenaient à des propriétaires différents.

Parmi ces servitudes, le Terrain Commun des îlots S1-C2-.4, S2-C3.6, S2-C3.8, S3-C5.12 et S3-C5.11 est grevé d'une servitude publique de passage (sentier publique interne obligatoire), au profit de l'ensemble du Complexe, (fonds dominant), afin de permettre de quitter ou rejoindre n'importe quel Lot ou traverser le Complexe, soit par les voiries, soit par ces servitudes (sentier publique), en empruntant ledit sentier. Ledit sentier de liaison piétonnier est destiné à permettre la circulation entre les bâtiments pour les besoins de service, avec tous les équipements, matériels et matériaux nécessaires, courses, vélos et voitures d'enfant. Ladite servitude est illustrée au plan annexé au permis de lotir.

Chaque fois que le contenu d'un nouvel îlot aura été déterminé, de nouvelles servitudes en découleront tant en faveur des nouveaux Lots ainsi déterminé qu'à leur charge. Les nouvelles servitudes ainsi créées seront établie sur la base des principes énoncés dans le permis de lotir mais ne pourront avoir pour effet de rendre impossible l'utilisation normale des Lots déjà définis.

En acquérant un Lot, tout Copropriétaire s'engage irrévocablement à respecter les servitudes ainsi constituées et à ne rien faire qui puisse réduire leur utilités pour le fonds dominant. Ainsi, tout Copropriétaire devra, à première demande

et sans qu'aucune indemnité ne soit due, permettre l'accès nécessaire à son Lot par les services d'entretien et/ou de réparation désignés par le Syndic ou le propriétaire du fonds dominant.

14.2.1 Servitudes réciproques, pour lesquelles chaque Îlot/Lot sera à la fois un fonds dominant et un fonds servant par rapport aux autres Lots :

Afin d'assurer et de préserver l'harmonie architecturale et écologique du Complexe, chaque Îlot/Lot devra supporter un certain nombre de charges au profit et dans l'intérêt des autres Îlot/Lot du Complexe.

Aussi longtemps qu'au moins un immeuble du projet n'aura pas été cédé avec son terrain, les servitudes sont considérées comme des « charges » constituées par le Propriétaire du Site sur l'ensemble du terrain lui appartenant.

Ces charges acquerront de plein droit leur caractère réel de servitudes à la réalisation de la première cession dans le Complexe.

En exécution de ce qui précède, le Propriétaire du Site déclare grever le Complexe ainsi que tous les immeubles qui y seront érigés, qui ensemble constitueront le Complexe, des charges suivantes, lesquelles deviendront de plein droit des servitudes après que la première cession aura été réalisé dans le Complexe. Ces servitudes trouveront toutes leur source dans la destination du père de famille tel qu'organisée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en va ainsi pour :

- (i) les vues et les jours existants ou qui naîtront au profit d'un Lot et à charge d'un autre ; et tels que ces vues et jours résulteront des plans et vont naître au fur et à mesure de la construction des bâtiments ;
Les servitudes de vues et de jours ainsi créées, permettront que les bâtiments à ériger sur chacun des Îlots, puissent disposer de vues et de jours, droits et obliques ne respectant pas les dispositions prévues par le Code civil en matière d'implantation ou de maintien de vues et/ou jours, droits et/ou obliques dans les façades desdits immeubles. Ces servitudes naîtront au fur et à mesure de la construction ; l'assiette de ces servitudes résultant exclusivement de l'aménagement des lieux et qui ne seraient pas comme telles représentées aux plans ne nécessite pas de description particulière.
- (ii) le droit de chaque Copropriétaire de maintenir en tous temps, même en cas de reconstruction du bâtiment érigé sur sa propriété, des constructions le long des limites des zones constructibles de chacun desdits Lots, et ce, même si une telle implantation desdites constructions ne respecte pas les conditions requises par le Code civil en matière d'implantation d'immeubles (jours, vue, etc.) et/ou de les prescriptions applicable en matière de zones de recul et/ou de zone de *non aedificandi*.
- (iii) le passage d'un Îlot/Lot vers l'autre des différentes conduites, canalisations, gaines, câbles et câblage de toute nature généralement quelconque destinés à :
 - (a) tous types d'impétrants, tel qu'entre autre mais sans que la présente énonciation ne soit limitative : le réseau d'égouttage des eaux de pluie et des eaux usées autres que le réseau d'égouttage commun,

les réseaux de câblages de gaz, électricité, eau de ville, téléphone, fibres optiques, les réseaux télématiques et informatiques, au sens le plus large du terme,

- (b) tous types de réseaux de communications, télécommunications, vidéocommunications, réseaux informatiques de type internet, intranet, réseaux d'émission, de transmission, etc., ... utiles ou nécessaires au service d'un ou de plusieurs Îlots/Lots,

Ces servitudes pourront également être maintenues dans l'hypothèse de la cession de ces éléments constitutifs du réseau d'égouttage, du système de canalisations et conduites de toute nature à un pouvoir public, à une régie communale ou privée, ou encore à toute entreprise publique ou privée, chargée de l'exploitation et de la maintenance de tels réseaux.

Après la réalisation initiales des travaux d'infrastructure et des équipements d'intérêt public et leur réception par les pouvoirs publics ou le syndic, les Comparantes seront déchargées de toutes responsabilités généralement quelconques à cet égard et tous les frais de déplacement ou modification ultérieure des installations susmentionnées incomberont exclusivement au(x) Copropriétaires sollicitant ce déplacement ou cette modification, sans préjudice de leur droit de réclamer ensuite la réparation du dommage subi par la tierce partie responsable, le tout sans intervention et/ou recours à l'encontre d'une des Comparantes.

- 14.2.2** l'ancrage et l'implantation dans un Îlot/Lot au profit d'un autre Îlot/Lot de tout ce qui est nécessaire ou utile pour assurer la sécurité du Complexe, et de ses occupants, usagers et visiteurs à tout titre, tels que par exemple les systèmes de contrôle d'accès et de sortie, les bornes incendies, réservoirs d'eau, éclairage, etc. ; ces passages pouvant s'exercer et ces ancrages et implantations pouvant être réalisés tant en sous-sol qu'hors sol.

14.2.3 Servitudes esthétiques et architecturales

- (i) Le Complexe sera équipé de dispositifs d'éclairage extérieurs, dont le nombre, le type et l'emplacement seront déterminés de manière autonome par les Comparantes.
- (ii) Le sol devra également accueillir des bornes d'incendie et conduites aux endroits désignés par les services compétents, en l'occurrence l'administration communale et les pompiers.
- (iii) Chacun des immeubles du Complexe restera revêtu à la guise des Comparantes, par le nom ou la lettre de l'immeuble en question. A nouveau, leur nombre, leur type et leur emplacement seront déterminés de manière autonome et irrévocable par les Comparantes.
- (iv) Aucune délimitation (autres que les éventuelles portes d'accès, bornes, haies ou clôtures implantées par les Comparantes lors du premier aménagement) des Îlots ne sera autorisée afin de ne pas perturber l'harmonie architecturale et écologique du Complexe.
- (v) Afin de préserver l'unité du Complexe, chaque Copropriétaire devra respecter les principes suivants, à savoir :
 - (a) Chaque Copropriétaire pourra placer son nom à l'entrée du bâtiment qu'il occupe, à l'endroit prévu à cet effet par les Comparantes, et par la suite, conformément aux dispositions des statuts de la

copropriété de l'Immeuble à Appartements dans lequel est implantée son Entité Privative et conformément à la signalétique d'ensemble.

- (b) Les mentions des activités, telles que professions libérales, activités de bureaux (secteur tertiaire), à caractère publicitaire, pourront être apposées ; le modèle de plaque (maximum 30cm x 40cm) sera décidé dans un premier temps par les Comparantes lors de la mise en œuvre des constructions ou, dès lors qu'aucune des Comparantes ne détient plus de droits dans le Complexe, du modèle qui sera agréé ultérieurement en application des dispositions du règlement de copropriété et/ou du règlement d'ordre intérieur.
- (vi) les Comparantes se réservent la faculté d'implanter dans le Complexe des :
 - (a) emplacements pour vélos et accessoires ; et,
 - (b) poubelles collectives de type « MOLOK ».

14.2.4 Servitudes d'interconnexions avec les propriétés riveraines

Il pourra le cas échéant être créé des passages dans les grilles ou les haies entre le Complexe et les propriétés mitoyennes afin d'assurer une mobilité douce entre lesdites propriétés (piétons, cyclistes exclusivement).

Pour ce faire, si de tels passages et chemins d'accès sont créés, ils devront être réalisés en accord entre l'Association des Copropriétaires du Complexe et le ou les riverains concernés, étant entendu que (i) le principe de création est d'ores et déjà acquis, et (ii) seule la configuration de cette liaison devra faire l'objet d'un accord entre eux. Les frais d'aménagement du passage seront à supporter par le ou les riverains concernés et le riverain devra en tous les cas implanter une porte d'accès du modèle qui sera agréé ultérieurement en application des dispositions du règlement de copropriété et/ou du règlement d'ordre intérieur.

14.2.5 Servitude de non aedificandi

Le Propriétaire du Site déclare grever la zone du Bois de Béclines (Îlot S4-C8.16) sur laquelle il n'est pas prévu d'ériger de bâtiments conformément au plan de division ou d'équipements tels que définis ci-avant, d'une servitude perpétuelle de non aedificandi hors sol. Il pourra toutefois être dérogé à cette interdiction moyennant décision à prendre en respectant les dispositions du règlement de copropriété et/ou du règlement d'ordre intérieur, relatives à la modification de la destination des Parties Communes.

14.2.6 Servitude de passage sur sol privé pour piétons

Eu égard à la nature des lieux, les Comparantes déclarent également grever les chemins pédestres et/ou destinés à une mobilité douce à aménager, tels qu'identifiés en orange (hachuré ou non) au plan de division du Site, d'une servitude de passage sur sol privé pour piétons et vélos (uniquement en ce qui concerne les chemins destinés à une mobilité douce) au profit du public.

Cette servitude a été constituée afin de permettre (i) aux bénéficiaires de la servitude d'accéder à ces chemins pédestres à aménager, et (ii) aux cyclistes d'accéder aux chemins destinés à une mobilité douce ; au départ des voiries environnantes, aux risques et périls de leurs occupants, et sans recours contre le ou

les Copropriétaires ou autres titulaires de droits réels immobiliers portant sur ladite parcelle.

Les chemins pédestres et destinés à une mobilité douce à aménager devront être toujours maintenus en bon état et être entretenus de manière à éviter toute cause d'accident aux usagers de ces passages sur sol privé, le tout à la pleine et entière décharge du Propriétaire du Site et sans recours généralement quelconque envers lui.

Comme indiqué ci-dessus, les frais d'entretien et de réparation des zones grevées de cette servitude seront supportés par les différents Copropriétaires du Complexe, de la manière exposée ci-avant.

14.2.7 Servitude de « Tour d'échelle »

Les Comparantes déclarent grever chacun des Lots, réciproquement l'un au profit de l'autre, d'une servitude de passage perpétuelle et gratuite, afin de permettre aux préposés selon le cas du Syndic Général du Complexe ou du Syndic Particulier d'un Îlot, ou encore aux Copropriétaires, d'accéder à un autre Lot composant le Complexe, afin de pouvoir procéder aux travaux de nettoyage, d'entretien, de réparation et de renouvellement de l'ensemble des éléments de façades et autres éléments constitutifs desdits immeubles, depuis le Lot voisin, celui-ci se trouvant dès lors grevé d'une servitude de « tour d'échelle » au sens de l'article 31 du Code rural, pour les seuls besoins de l'entretien, de la réparation et du renouvellement de ces éléments.

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

14.2.8 Servitudes écologiques

Afin de rendre le Complexe agréable et attrayant, tant pour les Copropriétaires, que pour les utilisateurs, visiteurs et tiers, les immeubles seront entourés d'espaces verts, de pelouses, de pièces d'eau et de plantations, dont le nombre, le type et l'emplacement exact seront déterminés de manière autonome par les Comparantes. Les Copropriétaires ou utilisateurs ne pourront en aucun cas modifier la destination desdites zones vertes. Les parties des Terrains Privés sur lesquelles des zones vertes sont appelées à être réalisées, telles qu'elles sont indiquées au plan d'implantation figurant en Annexe 7 ou telles qu'elles seront définies par les Comparantes dans le cadre de la future détermination du contenu des Îlots restant à définir, sont grevée d'une servitude perpétuelle d'affectation en zone verte avec renonciation au droit d'accession au profit des Parties Communes, les plantations ainsi implantées sur le Terrain Privé constituant donc des Parties Communes en raison de la renonciation au droit d'accession.

L'entretien des zones vertes se fera comme suit :

- (i) En ce qui concerne toutes les zones vertes réalisées sur le Terrain Commun, l'entretien sera assuré en totalité dans le cadre du contrat d'entretien commun qui sera conclu à cette fin.
- (ii) En ce qui concerne les zones vertes réalisées sur Terrain Privé, l'entretien sera assuré par la communauté des Copropriétaires selon les modalités qui seront déterminées lors de la première Assemblée générale plénière des Copropriétaires. Tant que ladite Assemblée ne se sera pas prononcée sur ce point, chaque Copropriétaire assurera l'entretien des zones vertes se trouvant sur son Lot de

manière telle que la copropriété et les Comparantes ne puissent jamais se voir reprocher une quelconque violation des prescriptions du permis de lotir ou de ses annexes. Si un Copropriétaire venait à manquer à ses obligations à cet égard, le Syndic général est autorisé à faire procéder aux travaux et/ou prendre toutes mesures requises aux frais et risques du Copropriétaire défaillant. Sauf cas d'urgence, le Syndic général devra au préalable mettre le Copropriétaire en demeure d'exécuter ses obligations endéans les dix (10) jours ouvrables et ne pourra se substituer à lui qu'à défaut de mise en conformité dans ce délai.

La plantation de hautes futaies absorbant beaucoup d'eau, tels que des peupliers et des pins, ainsi que d'arbres pouvant excéder dix mètres de hauteur, est interdite dans un rayon de quinze mètres autour des zones à bâtir autorisées.

14.2.9 Énergie

Chaque immeuble individuellement ou plusieurs immeubles conjointement, voire une partie des Parties Communes, pourront être équipés d'une cabine à haute tension individuelle ou collective.

Sont d'ores et déjà réservés et ne font pas partie du Complexe :

- Derrière la place Saint-Jean, les Îlots S1-C2.3(B) et S1-C2.3(C), destinés respectivement à l'implantation d'une cabine à haute tension et d'une cabine de gaz,
- Prairie du Quewet, l'Îlot S2-C4.10(B) destiné à l'implantation d'une cabine à haute tension.

Suivant les impositions du gestionnaire, leur emprise devient propriété du gestionnaire du réseau.

Le Propriétaire du Site, agissant en qualité de mandataire irrévocable, sera autorisé à conclure, au nom des futurs Copropriétaires et dans l'intérêt du Complexe, tous contrats avec les sociétés de distribution considérées, en ce compris des ventes de Parties Communes, baux d'une durée de plus de neuf ans et des contrats d'emphytéose et de superficie d'une durée quelconque.

Ledit mandat l'autorisera également à constituer des servitudes de conduites souterraines et d'accès, d'implantation de tous matériaux et accessoires desdits réseaux de distribution d'électricité ; et, si la société de distribution en fait la demande, à lui céder la ou les cabine(s) à haute tension, en question gratuitement ou contre une indemnité symbolique, sous la forme d'une vente ou de toute autre façon, et à cet effet, à signer tous actes et documents au nom des futurs Copropriétaires.

Seul le délégué de la société de distribution aura accès à cette (ces) cabine(s) ; les Copropriétaires ou utilisateurs des immeubles du Complexe devront prendre les dispositions nécessaires à cet effet (en lui remettant une clé ou de toute autre façon).

Chaque Copropriétaire ou Association partielle de Copropriétaires au sein du Complexe, pourra décider de faire placer à ses frais et dans son immeuble, une alimentation électrique privative ou collective propre à la sous-copropriété concernée pour assurer la recharge des batteries des véhicules électriques des occupants du Complexe.

14.2.10 Installations classées, produits dangereux et nécessité d'obtenir le cas échéant un permis d'environnement

Est érigé en principe, le fait qu'il ne pourra être établi aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, ou encore

de matières inflammables dans le Complexe, sous réserve de ce qui est ou sera autorisé dans les permis d'environnement présents ou à venir.

Les Copropriétaires et occupants du Complexe ne pourront abandonner aucun déchet, palette ou tout autre bien meuble généralement quelconque, en quelque endroit que ce soit dans le Complexe.

14.2.11 et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les divers Îlots, Lots, Entités Privatives, ou entre ceux-ci et les Parties Communes résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore de l'usage des lieux.

14.3 Les servitudes et contraintes grevant le Complexe au profit du domaine public de la Commune de Mont-Saint-Guibert

14.3.1 Egout public

Le Complexe est grevé d'une servitude d'emprise, de passage et d'usage d'un réseau d'égouttage public. Ce réseau d'égouttage sera aménagé par le Propriétaire du Site au fur et à mesure des travaux d'infrastructures à réaliser dans le Complexe. Il est destiné à être rétrocédé en partie à la Commune de Mont-Saint-Guibert, au même titre que les voiries publiques, le surplus constituant un équipement commun ou privatif dans la mesure où il transite par le Terrain Commun ou un Terrain Privé sauf dans la mesure indiquée sur les plans figurant en Annexes 8 à 11 sur lequel le réseau commun transitant sur les Terrains Privés est indiqué auquel cas une servitude de passage de conduite est constituée sur le Terrain Privé concerné au profit des Parties Communes.

L'écoulement des eaux s'effectue également par percolation, sans rejet dans l'égout public. Les Copropriétaires sont tenus de respecter les prescriptions du permis de lotir, dont la mise en œuvre sera assurée dans un premier temps par DURABRIK.

Il est absolument défendu de modifier le niveau et le ruissellement naturel d'une parcelle au préjudice des autres terrains faisant partie du Site. Tant qu'une des Comparantes restera propriétaire d'au moins un Lot, il est défendu aux Copropriétaires de modifier le relief des parcelles sans l'accord préalable et écrit des Comparantes sous peine d'arrêt des travaux avec remise en état.

14.3.2 Droit de préférence

En cas d'aliénation de Parties Communes composant le Complexe, au profit de tiers, la Commune de Mont-Saint-Guibert disposera d'un droit de préférence ; qui s'il est exercé par la Commune, lui permettra d'acquérir ladite Partie Commune à un prix qui sera fixé par un Collège de trois experts, chaque partie désigne un expert et les deux experts ainsi désignés, désignent le troisième expert.

En cas de litige de quelque nature que ce soit, auquel la constitution et plus particulièrement le maintien de ces servitudes et leur nature pourrait donner lieu, le règlement de celui-ci sera de la compétence exclusive des cours et tribunaux compétents, nonobstant le droit pour les parties de faire trancher le litige par toute autre voie une fois que celui-ci apparaît, en ce compris en ayant recours à un arbitrage technique, tel qu'organisé aux termes du présent Acte.

Sauf stipulations contraires du présent Acte, l'ensemble de ces servitudes s'exerceront en tous temps, et il incombera au Syndic Général dans le cadre de sa mission générale de gestion et de surveillance du Complexe de veiller à ce que l'exercice de celles-

ci se fasse dans des conditions normales eu égard aux destinations diverses de ces servitudes ; le Syndic Général pourra établir tous règlements de police qu'il estimera nécessaire à l'exercice de ces servitudes.

L'Assemblée générale plénière des Copropriétaires sera également seule compétente pour adopter tout complément au règlement d'ordre intérieur faisant partie du présent Acte, se rapportant à l'usage et à l'exercice de ces servitudes, notamment pour tout ce qui concerne les servitudes de passage sur sol privé et/ou d'usage de Parties Communes et/ou de parties communes particulières et/ou de parties privatives d'un Lot ou d'une Entité privative.

Les frais générés par l'existence et l'usage de ces servitudes seront suivant le cas considérés :

- comme des charges communes générales, s'il s'agit de servitudes constituées au profit de l'ensemble du Complexe ou des Parties Communes, et dans ce cas, réparties suivant les règles définies dans le présent Acte ;
- comme des charges communes particulières propres à un ou plusieurs Îlots placés sous statut de sous-copropriété, s'il s'agit de servitudes constituées au profit dudit Îlot et qui grèvent soit des Parties Communes, soit un autre Îlot/lot ;
- comme des charges privatives propres à une Entité privative, s'il s'agit de servitudes constituées au profit de ladite Entité privative et qui grèvent soit des Parties Communes, soit un autre Îlot/lot.

14.4 Prescriptions complémentaires

Ces prescriptions s'ajoutent aux prescriptions des autorités publiques.

Elles sont stipulées à titre contractuel par les Comparantes.

Elles font partie du statut réel du lotissement et sont stipulées à titre de servitudes à charge des parcelles qui le composent, aussi bien qu'à leur profit.

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

Elles font partie intégrante des conditions de la vente de chacun des Lots ou Entités Privatives et s'imposeront, à l'égal des prescriptions émanant des pouvoirs publics, par le seul fait de la passation de l'acte authentique de vente, tant aux premiers acquéreurs des lots qu'à leurs héritiers, ayants-cause ou successeurs à tout titre et à tout titulaire de droit réel dans le Complexe, les obligations en résultant étant réputées indivisibles.

Elles seront exécutées par les acquéreurs sans cependant que ceux-ci ou l'un d'eux puissent exiger l'intervention d'une des Comparantes à l'encontre d'un propriétaire qui ne respecterait pas l'une ou l'autre des susdites charges et conditions. Les acquéreurs seront aussi sans recours contre les Comparantes à raison des dispenses ou des agréments que celles-ci seraient amenées à accorder, en des cas particuliers, concernant lesdites charges et conditions. En aucun cas, ils ne pourront leur reprocher leur inaction ou tolérance.

Le but de ces stipulations est de sauvegarder le caractère résidentiel du Complexe, sa tranquillité et son harmonieux développement, comme aussi de régler certaines relations de voisinage et de déterminer le statut de la voirie.

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

Préalablement à la conclusion de toute première vente dans ce lotissement, il sera donné connaissance à l'acquéreur du présent acte dont copie intégrale lui sera remise.

Tout acte translatif ou déclaratif de droit réel relatif à un lot compris dans ce lotissement devra contenir :

- la mention expresse que l'acquéreur a une parfaite connaissance de l'ensemble des stipulations et prescriptions contenues dans le présent acte et ses annexes, que copie lui en a été remise et qu'il s'oblige expressément, tant pour lui que pour ses ayants-droit, à en observer strictement toutes les clauses, étant subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent ;
- l'obligation acceptée par l'acquéreur d'imposer à son tour, lors de toute mutation subséquente, et dans les actes appelés à les constater, le respect desdites stipulations et prescriptions ;
- la reproduction desdites stipulations et prescriptions, soit littéralement, soit par référence à un acte antérieurement transcrit contenant leur reproduction intégrale.

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

14.4.1 Enumération

Les prescriptions complémentaires suivantes sont imposées par les Comparantes aux acquéreurs d'un(e) ou plusieurs Lot(s) ou Entité(s) Privatives. Elles doivent être considérées comme des clauses et des conditions contractuelles à observer par tous les acquéreurs de parcelles à bâtir, tant qu'elles ne sont pas en contradiction avec les prescriptions de lotissement imposées par les autorités. Elles peuvent toutefois être plus restrictives.

Les Comparantes imposent toutes les prescriptions urbanistiques, toutes les dispositions et toutes les conditions du permis de lotissement mentionnées dans cet acte et les documents y annexés à tous les futurs ayants droit d'un lot de ce lotissement ; ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en découlant.

(i) Clôtures et mitoyenneté

Tous les acheteurs sont tenus de clôturer leur Lot suivant les prescriptions urbanistiques et/ou les règlements communaux. Les panneaux de béton dont la hauteur excède quarante (40) centimètre et les panneaux du type tressés en bois sont interdits.

Les clôtures seront mitoyennes sauf celles établies à front de la voirie publique.

(ii) Aménagement – Entretien

Les acheteurs d'une Lot s'engagent à aménager la zone comprise entre les constructions et les routes (le soi-disant accotement) comme gazon, dans l'année après la passation de l'acte d'achat, et de la conserver en bon père

de famille dans l'état dans lequel elle a été aménagée jusqu'au moment où l'administration communale passe, par acte, à l'incorporation de cette zone dans le domaine public et/ou jusqu'à ce qu'elle décide d'aménager ou de faire aménager un trottoir. L'acheteur reste ensuite responsable de l'entretien de cette zone.

15 Statut particulier des zones non bâties affectées à usage de jardin.

Le Propriétaire du Site Nous a requis d'établir ainsi qu'il suit un règlement d'ordre intérieur des jardins paysager à implanter dans le Complexe, ne valant qu'à partir du moment où tout ou partie d'un des Îlots ci-avant décrits aura été aliéné au profit d'un tiers :

Les zones non bâties faisant partie du Complexe affectées à usage de jardin seront régies par les dispositions suivantes :

L'ensemble de la partie non bâtie du Complexe, au niveau du rez-de-chaussée sera aménagée en jardin paysager, dont :

- certaines zones (jardins, le cas échéant avec emplacement de parking aménagé dans ce jardin) constituent un Terrain Privé et sont dès lors la propriété privative et exclusive des Copropriétaires et/ou occupants des Lots dont elles font partie (zones reprises sous teinte verte clair - dénommée zone privative de jardin et de parage) et sont, le cas échéant, grevée de la servitude visée à l'Article 14.2.8 ; et,
- d'autres zones (zones collectives de plantation obligatoire ou zones collectives de plantation obligatoire coordonnées à l'Allée verte, zone de parage complémentaires - résidents & visiteurs) font partie du Terrain Commun et seront affectées à l'usage de jardin décoratif d'agrément.

La totalité des zones non bâties de Terrain Commun, constituent des Parties Communes de sorte que, hormis les frais de premier aménagement lesquels sont à charge du Propriétaire du Site jusqu'au moment de l'achèvement des travaux d'implantation du jardin paysager, les frais afférents à leurs aménagements constituent des charges communes.

Font partie notamment de ces aménagements : les plantations, éclairages, parapets, garde-corps, portails, drainage, le pavage, les caniveaux, raccordements des caniveaux à l'égout public, l'éclairage et tous autres ouvrages et installations se trouvant le long des façades des bâtiments ou à un endroit quelconque de ces zones de jardin et des jardins privatifs (mais à l'exclusion de l'éclairage des façades elles-mêmes des bâtiments à implanter dans le Complexe, lequel éclairage étant considéré comme une partie du bâtiment concerné).

15.1 Modification des zones non-bâties et de jardin

Les dispositions du présent Article et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les Copropriétaires ou titulaires de droits réels et/ou personnels, actuels ou futurs de tout ou partie du Complexe et en conséquence, elles ne peuvent être modifiées que moyennant décisions de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix des Copropriétaires présents ou représentés, sous la réserve suivante : tout ce qui concerne les délimitations du jardin paysager entre les zones à usage privatifs et les zones à usage commun, est immuable à défaut d'accord unanime de tous les Copropriétaires et opposables aux tiers, aux motifs que de telles

modifications sont quant à elles susceptibles de modifier la répartition des quotités dans les Parties Communes.

Les obligations découlant de ce règlement sont constitutives de charges réelles et en conséquence elles ont un caractère d'obligation réelle grevant les différents Lots implantés dans ledit Complexe eux-mêmes, en quelques mains qu'ils passent et sont opposables à tous.

15.2 Champ d'application de ce règlement.

Le présent règlement est destiné à régir tout ce qui concerne l'aménagement, l'entretien et l'usage des parties du Complexe, grevées d'une servitude de non aedificandi hors sol et d'une servitude de passage et affectées soit à l'usage de passage (chemins pédestres et/ou destinés à une mobilité douce et/ou voies carrossables à implanter dans le Complexe, zones de jardin au sein d'un Îlot mais non affectées à l'usage privatif et exclusif d'un Copropriétaire ou occupant d'une Entité privative), soit à l'usage perpétuel de zones de jardin paysager.

15.3 Administration et entretien des zones non-bâties et jardin.

Le jardin paysager constitue un élément essentiel de standing des bâtiments à ériger sur le Complexe et dès lors il doit conserver son caractère par un entretien impeccable et à ce titre, il devra toujours être maintenu en bon état d'entretien et le remplacement des arbres, arbustes et plantations devra toujours être effectué dans le strict respect du plan définitif d'aménagement du jardin qui sera établi après l'achèvement du premier aménagement.

La Copropriété Générale gère l'entretien des Parties Communes (dont les aires collectives des Îlots), conformément au permis de lotir.

Sont compris dans l'entretien du jardin paysager assumé par la Copropriété générale, les postes suivants non limitativement énumérés, l'entretien des jardin paysager faisant partie d'un Lot étant assumé suivant les cas par les Copropriétaires concernés :

- l'enlèvement des feuilles du Terrain Commun ;
- l'entretien du Terrain Commun.

L'entretien pourra être confié par le Syndic Général, à une entreprise de jardinage spécialisée.

A titre transitoire, jusqu'à la vente du premier Lot à l'intérieur d'un Îlot, le Propriétaire du Site est tenu d'assurer l'entretien des lieux au moins une fois par an, de manière à assurer une jouissance paisible aux autres Copropriétaires. A moins que des travaux d'excavation ne soient en cours ou imminents, le Propriétaire du Site fera en sorte que les surfaces au sol d'Îlot(s) n'ayant pas encore été vendus soient semées de gazon conformément à ce qui est requis aux termes des permis obtenus.

16 Réserves

16.1 Il est stipulé que le Propriétaire du Site se réserve à titre personnel et gratuit le droit de :

- (i) implanter, jusqu'au moment de la vente du dernier Lot ou de la dernière Entité Privative, le matériel, l'équipement et l'outillage au sens le plus large du terme, nécessaire ou utile à l'exécution de son chantier, en ce compris des baraques de chantiers et autres équipements sanitaires ;
- (ii) utiliser gratuitement, jusqu'au moment de la vente du dernier Lot ou de la dernière Entité Privative, la salle commune en tant que point de vente et/ou local administratif étant entendu que le Propriétaire du Site assumera tous les frais afférents à ladite salle commune

- tant qu'il continuera à l'utiliser et pourra à tout moment renoncer à occuper la salle commune et à en assumer les frais moyennant un préavis de cinq (5) jours ouvrables adressé au Syndic Général ;
- (iii) aménager et de maintenir jusqu'au moment de la vente du dernier Lot ou de la dernière Entité Privative, un ou plusieurs « appartement-maison témoin » et une ou plusieurs installations de vente sur le Complexe. Il se réserve également le droit pour lui-même et ses représentants, et pour toutes personnes agréés ou invitées par lui, de se rendre en tout temps et pendant la même période, à cette entité témoin ;
 - (iv) tant qu'une des Comparantes demeurera propriétaire d'au moins un Lot dans le Complexe, faire de la publicité sans aucune restriction sur le Complexe, étant entendu que cette publicité ne pourra entraver la vue ou occulter même partiellement le jour d'un Lot ou d'une Entité Privative déjà occupée ;
 - (v) déposer tous permis d'urbanisme ou permis d'urbanisme modificatifs sur les Lots restant lui appartenir, sans accord préalable des autres Copropriétaires, pour le ou les Lot(s) déjà vendu(s). Par voie de conséquence, le Propriétaire du Site est expressément autorisé à modifier la répartition des quotités dans les Parties Communes entre les Lots restant lui appartenir ;
 - (vi) décider à sa guise de l'agencement et de la composition du Complexe, ainsi que du nombre de lots, de leur aspect et de leur composition et les adaptera aux nécessités d'une réalisation harmonieuse du Complexe, sans restriction aucune, sans toutefois pouvoir affecter la propriété privative déjà aliénée et/ou les quotités dans les Parties Communes attribuées aux Îlots ou à ceux des Lots qui ont déjà été ;
 - (vii) subdiviser les Îlots et Lots invendus et les quotes-parts dans les Parties Communes y attachées. A cet effet, elle pourra signer tous actes de base complémentaires et modificatifs ;
 - (viii) grever des Îlots et Lots invendus de servitude au profits des Parties Communes ;
 - (ix) grever les Parties Communes de toutes servitude qui serait nécessaire à la viabilisation des Îlots et Lots invendus, notamment de servitudes similaires à celles prévues à l'Article 14 ;
 - (x) grever la partie des Parties Communes délimitée en trait mauve au plan repris en Annexe 14 d'une servitude de passage carrossable en faveur des services de protection incendie et piétons qui fera l'objet d'un acte authentique séparé avec le propriétaire de la future maison de repos voisine du Site ;
 - (xi) inclure tout ou partie la zone de lot en haut de talus (partie du n°3W2 actuellement non comprise dans le Complexe et donc hors copropriété) reprise sous teinte mauve au plan figurant en Annexe 8 pour une contenance de deux ares vingt centiares (2a20ca) dans les Parties Communes ou dans une Sous-Copropriété ;
 - (xii) grever les Parties Communes de toutes servitude qui serait nécessaire à un éventuel désenclavement de zone de lot en haut de talus visée au point (xi) ; et,

- (xiii) si dans le futur, le projet de construction de l'un et / ou l'autre des bâtiments ou complexe de parkings projetés sur le Complexe devait être définitivement et irrévocablement abandonné par le Propriétaire du Site, alors les Lots concernés cesseraient d'être des Lots et les quotités indivises dans les Parties Communes ci-avant et ci-après limitativement énumérées du Complexe afférentes à ce Lot ou à ces Lots non bâtis seraient automatiquement répartis proportionnellement entre les différents Lots subsistants.

Le nombre total de quotités dans les Parties Communes en état de copropriété forcée et indivise pour tous les Lots confondus est fixé à dix mille/dixmillièmes. Le nombre de quotités dans les Parties Communes associées à chaque Îlot est déterminé en fonction de la surface au sol par rapport à la surface au sol de tous les Îlots.

La surface au sol destinée à la réalisation de Lots telle que connue à ce jour, s'élève à quarante-six mille neuf cent soixante-neuf mètres carrés (46.969 m²) et correspond à dix mille/dixmillièmes.

En cas d'abandon du développement d'un Îlot ou Lot avec les conséquences dont question ci-dessus, le nombre de quotités dans les Parties Communes dans la copropriété forcée et indivise rattachées à ce Lot sera soustrait automatiquement au dénominateur de répartition des quotités dans les Parties Communes.

Toute modification éventuelle du nombre de quotités dans les Parties Communes associées à un Lot se fera au profit ou au détriment du propriétaire du Lot, sans que celui-ci puisse donner lieu à une indemnisation par l'une ou l'autre partie.

- 16.2** Le Propriétaire du Site pourrait être amené à négocier avec les administrations, ou régies compétentes, des conventions particulières concernant le raccordement "gaz" ou "électricité" ; des cabines ou locaux pourraient devoir être installés et resté appartenir à l'administration ou à la ou les régie(s) compétente(s), ou pourraient encore devenir partie intégrante du patrimoine de copropriété.

Il se réserve en conséquence :

- (i) le droit de signer toutes conventions avec les autorités compétentes sur ce point ;
- (ii) le droit de reconnaître aux locaux ou cabines intéressés le caractère de "propriété privative de l'autorité cocontractante", sans attribution d'une quotité indivise quelconque, et sans que son propriétaire ait à subir une charge quelconque, lui donnant au contraire droit d'accès à ladite construction aux clauses et conditions jugées indispensables par l'autorité cocontractante.
Pour autant que de besoin, réserve du droit d'accession, sur ce point est faite dans le chef du Propriétaire du Site, quel que soit l'endroit où pareil local pourrait devoir être installé.
- (iii) le droit de conclure tout bail emphytéotique, droit de superficie ou autre forme de concession, en agissant soit en qualité de mandataire de tous les Copropriétaires si la signature de ce bail, droit de superficie ou concession doit intervenir avant la nomination du Syndic général de la Copropriété générale, soit avec le concours du Syndic

général du Complexe représentant l'Association plénière des Copropriétaires, une fois que celui-ci aura été désigné.

Le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans le Complexe est, par ailleurs, considéré comme la ratification de la présente stipulation, avec mandat exprès permettant, si nécessaire, l'application des règles de la procuration authentique.

16.3 Par l'achat même d'un Lot dans le Complexe, chaque Copropriétaire s'interdit toute réclamation concernant :

- la demande de lotissement ou l'obtention de permis d'urbanisation que le Propriétaire du Site ou ses ayants droits pourraient faire/obtenir dans le futur sur une parcelle dans le voisinage du Complexe ;
- une modification au présent Acte effectuée conformément à ce que celui-ci prévoit ;
- la détermination des Lots, des servitudes et des espaces communs qui seront inclus dans un Îlot non encore défini, cela pour autant que la somme des quotes-parts des Lots inclus dans ledit Îlot demeure égale à celle qui est attribuée à celui-ci dans le présent Acte ;
- une modification du permis de lotir ou des voiries du lotissement ;
- une dérogation que le Propriétaire du Site accorderait aux prescriptions du présent Acte conformément à ce qui est prévu par celui-ci ;

De même, tant qu'une des Comparantes demeurera propriétaire d'au moins un Lot, le Copropriétaire s'interdit de solliciter une dérogation aux prescriptions et aux conditions du lotissement sans l'accord préalable et écrit des Comparantes, sous peine d'arrêt des travaux et remise en état.

Si un Copropriétaire ne respecte pas un des engagements repris au présent Article 16.3, il sera redevable envers le Propriétaire du Site automatiquement et directement d'une somme forfaitaire de minimum cinq mille euros (€ 5.000,00), sans préjudice du droit du Propriétaire du Site de réclamer l'indemnisation intégrale du préjudice subi si celui-ci est supérieur.

17 Remboursement(s) par les gestionnaires de réseaux

Si les versements provisionnels effectué par le Propriétaire du Site viennent à excéder le montant définitivement dû à un gestionnaire de réseau ou société d'impétrants, toute sommes qui viendrait à être restituée restera définitivement acquise au Propriétaire du Site et cela quel que soit le statut de la partie du Complexe concernée par les travaux et/ou aménagements en contrepartie desquels le paiement a été effectué.

Tout Copropriétaire ou Association de Copropriétaires qui viendrait à percevoir pareil remboursement à quelque titre que ce soit, sera tenu d'en aviser le Propriétaire du Site et de lui rétrocéder la somme ainsi perçue à première demande.

18 Mandats

18.1 Mandats conférés par chaque Copropriétaire

18.1.1 Tout Copropriétaire ou par extension, titulaire d'un droit de jouissance visé à l'article 88 du C.W.A.T.U.P.E. est réputé conférer aux Comparantes ou à leur mandataire, la subdélégation étant autorisée, mandat aux fins de, en son nom et pour son compte :

- (i) signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits que le Propriétaire du Site s'est réservés en vertu des dispositions reprises à l'Article 16 ;
- (ii) introduire une demande de modification de permis ;
- (iii) procéder à la cession des parties du Site appelées à devenir des Espaces Domaniaux dans la mesure prévue au point A du Titre I ;
- (iv) contresigner une demande de modification de permis ou à défaut, d'en recevoir la copie certifiée conforme et de formuler, le cas échéant, des réclamations à l'encontre de celle-ci ;
- (v) passer tout acte visant à rectifier le présent acte de base ou un acte de base modificatif établi dans le cadre du même ensemble immobilier ;
- (vi) accomplir tous actes visés à l'Article 14.2.9 ;

La présente disposition devra, sous peine d'inefficacité, figurer en toutes lettres dans tout contrat visé à l'article 88 du C.W.A.T.U.P.E. à propos d'un des Lots décrits ci-avant ; cette stipulation devra également contenir la confirmation expresse du mandat, en dépit de l'existence d'une divergence d'intérêts, soit avec un autre mandant soit avec le mandataire, lui-même.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien aux droits acquis par les Copropriétaires du Complexe quant à leurs Lot ou Entité Privative.

18.1.2 Toutefois, si l'intervention des Copropriétaires du Complexe était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande.

18.2 Mandats conférés par les Comparantes

18.2.1 Les Comparantes donnent mandat à :

- (i) Madame EVRARD Nathalie (R.N. 65.09.01-534.88) ;
- (ii) Madame COLMANT Aude (R.N. 84.07.11-416.97) ;
- (iii) Madame BOES Géraldine (R.N. 86.07.17-092.89) ;
- (iv) Madame Martine ROUSSEAU (R.N. 62.06.19-166.26) ;
- (v) Monsieur Michel Nemery de Bellevaux dont le domicile est sis à 8310 Sint-Kruis De Maleingreaustraet 13 (R.N. 54.11.01-207.04) ; et,
- (vi) Madame Sophie Goethals dont le domicile est sis à 11650 Auderghem, Rue des Paons 4 (R.N. 81.05.16-188.01).

Les personnes sous (i) à (iv) sont toutes collaboratrices du Notaire Bertrand Nerinx à Bruxelles, et font aux fins des présentes élection de domicile en son étude.

Chacune avec le droit d'agir séparément et avec pouvoir de substitution, à l'effet de, pour et aux noms des Comparantes :

- les représenter dans le cadre de toute modification du présent Acte de base ; ou,
- céder/vendre sous telles formes et à telles personnes, tout ou partie des droits qu'elles détiendraient dans le Site, moyennant les prix, charges et conditions que la mandataire jugera convenables et dans ce cadre :
 - faire dresser tous cahiers des charges, diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire

toutes déclarations notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels.

- fixer l'époque d'entrée en jouissance et celle du paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation.
- déléguer tout ou partie du prix de cession aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.
- accepter des cessionnaires ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.
- dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle et définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.
- consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.
- à défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous tribunaux de conciliation et de compétence, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère, la saisie exécution immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.
- conclure tous arrangements, transiger et compromettre.
- faire toutes déclarations et effectuer toutes formalités relatives à la législation sur l'Urbanisme et l'Aménagement du Territoire et de l'assainissement des sols.
- faire toutes déclarations relatives aux articles 62, § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.
- au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.
- aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.
- Renoncer au droit d'accession

18.2.2 D'un même contexte :

- (i) les Comparantes se donnent mandat réciproque, à l'effet d'accomplir chacune seule tous les actes visés à l'Article 18.2.1 ; et,
- (ii) les Comparantes délèguent aux personnes visées aux Articles 18.2.1(i) à 18.2.1(iv), les pouvoirs qui leur ont été conférés par les Copropriétaires à l'Article 18.1.

19 Jouissance du Terrain Privé et des Parties Communes

Chacun des Copropriétaires a le droit de jouir et de disposer du Terrain Privé faisant partie de son Lot dans les limites fixées par le présent Acte, notamment sous réserve des éventuelles servitudes qui le grève, et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres Copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre l'harmonie de l'ensemble du Complexe.

Les Copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte aux Parties Communes, sauf ce qui est stipulé au présent Acte. Ils doivent user des Parties Communes, conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit des différents autres Copropriétaires.

CHAPITRE III – REGLEMENT DE COPROPRIETE

Et d'un même contexte, les Comparantes Nous ont requis d'établir comme suit le règlement de copropriété, destiné à régir le groupe d'immeubles bâtis formant ensemble le Complexe :

Généralités.

Les dispositions du présent chapitre III qui touchent au droit de propriété privatif et exclusif de chaque Copropriétaire dans un des treize (13) Îlots composant le Complexe ne peuvent être modifiées que par l'Assemblée générale plénière de tous les Copropriétaires du Complexe, sans distinction, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'ensemble des Lots constituant le Complexe.

Les autres dispositions du présent chapitre pourront être modifiées, aux conditions prévues par la loi.

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

SECTION I : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

20 Distinction entre Parties Communes et parties privatives propres à un Lot ou parties communes particulières propres a un Lot.

Compte tenu des particularités du Complexe, étant un complexe immobilier formant un groupe d'immeubles bâtis, comprenant 13 Îlots placés sous le régime de la copropriété forcée organisée au sens des articles 577-3 et suivants du Code civil, dont certains Îlots sont susceptibles d'être eux-mêmes subdivisés en Lots, éventuellement dans le cadre d'une sous-copropriété forcée organisée au sens des mêmes articles, mais ne le seront pas tous, il convient de distinguer les Parties Communes des parties communes particulières propres à un Lot placé sous statut de sous-copropriété, pour bien percevoir qu'elles sont les sphères de compétences respectives :

- d'une part de l'Association plénière des Copropriétaires du Complexe et de ses organes et ;
- d'autre part de :
 - l'Association partielle des Copropriétaires du ou des Lots qui seront placés sous ce même régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété ; ou,
 - du propriétaire du ou des Lots qui ne seront pas placés sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une Association partielle de Copropriétaires ;

Les Parties Communes sont constituées exclusivement des éléments limitativement énumérés et décrits ci-avant.

Tous les autres éléments constitutifs des constructions et/ou équipements implantés sur le Complexe et/ou dans les constructions de l'un et/ou l'autre des bâtiments, seront :

- tantôt des parties privatives propres à ce Lot, si ce Lot et les constructions érigées sur ce Lot ne sont pas placés sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété ;
- tantôt des parties communes particulières propres à ce Lot ou des parties privatives propres à une des Entités privatives composant ce Lot, si ce Lot et les constructions érigées sur ce Lot sont eux-mêmes placés sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété.

Il en va ainsi pour chacun des bâtiments :

- des façades des bâtiments, de tous les murs, des éléments structurels, gros murs, les murs de refends, les murs de séparation, des toitures de ces différents bâtiments.
- De tout ce qui est construit et implanté à l'intérieur des constructions de ces bâtiments, et notamment mais pas exclusivement pour ce qui concerne :
 - Les escaliers avec leur cage depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage ;
 - Les ascenseurs avec leur cage depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage ;
 - Les paliers, dégagements formant couloir ;
 - Les couloirs desservant les caves, locaux d'archives, emplacements de parking rattachés à chacun des Lots ;
 - Les locaux techniques ;
 - Les locaux techniques propres à un Lot ;
 - Les gaines, canalisations, descentes d'eau et aéras propres à chaque Lot ;
 - Les diverses canalisations et descentes d'eau pluviale et résiduaires propres à chaque Lot ;
 - Les terrasses et les balcons, les ornements extérieurs de façade, des terrasses formant ou non toitures, balcons et fenêtres, les balustrades, garde-corps, les appuis de balcons et fenêtres, propres à chaque Lot.

Si un Lot n'est pas partie d'une sous-copropriété, alors ce sont toutes les composantes des constructions de chacun de ce Lot qui sont des parties privatives propres à ce Lot.

Par contre pour ceux des Lots placés sous un régime de sous-copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété, dotée d'une Association partielle de Copropriétaires, seront seules constitutives de parties communes particulières propres à ce Lot, l'ensemble des composantes des constructions de ce Lot qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'une ou l'autre des Entités privatives composant ledit Lot, mais bien affectées à l'usage exclusif dudit Lot considéré.

L'Association plénière Copropriétaires du Complexe et ses organes ne sont compétents exclusivement que pour (i) tout ce qui concerne les Parties Communes et (ii) toutes les questions d'esthétique générale.

Chaque Association partielle de Copropriétaires propre à un des Lots placé lui-même sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété partielle et ses organes ne sont compétents exclusivement que pour les parties communes particulières propres au Lot considéré, sauf dans la mesure où les décisions qui les concernent participent à l'esthétique de l'ensemble du Complexe.

Chaque Copropriétaire d'un des Lots non placé sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété partielle est seul compétent pour tout ce qui concerne l'ensemble des parties privatives propres à ce Lot, sauf dans la mesure où les décisions qui les concernent participent à l'esthétique de l'ensemble du Complexe.

21 Modifications aux Parties Communes

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

En outre, l'autorisation donnée par Assemblée générale plénière ne dégage pas le ou les Copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux Parties Communes.

22 Modifications au style et à l'harmonie du Complexe

Il est rappelé que le permis de lotir inclus des prescriptions urbanistiques auxquelles il est impératif de se conformer pour toute modification affectant l'esthétique et l'harmonie du Complexe.

23 Destination des Lots

Le logement résidentiel unifamilial constitue l'affectation largement dominante du Complexe.

En effet, le Complexe est composé de :

- (i) Lots à usage principal de logements multiples : chaque bâtiment érigé sur chacun de ces Lots a donc une fonction principale de logement, ainsi que les locaux accessoires y afférents, tels que : caves, locaux techniques, aires de parcage, local « vélos », etc. La fonction principale de logement pourra être accompagnée d'une affectation accessoire au titre de profession libérale si et dans la mesure où la surface brute consacrée à cette affectation accessoire n'excède pas trente pourcent de la surface plancher de l'Entité Privative concernée. Des commerces de proximité sont autorisés au niveau du rez-de-chaussée de ces lots moyennant obtention des autorisations administratives requises.
- (ii) Lots à usage de maison individuelle : chaque bâtiment érigé sur chacun de ces Lots à une fonction principale de logement unifamilial. La fonction principale de logement unifamilial pourra être accompagnée d'une affectation accessoire au titre de profession libérale si et dans la mesure où la surface brute consacrée à cette affectation accessoire n'excède pas trente pourcent de la surface au sol du bâtiment faisant partie du Lot concerné.

- (iii) Lot à usage de crèche prévu dans l'Îlot 5 (S1-C2.5) : ce lot pourra être affecté soit à des activités de garde d'enfant, puériculture soit à usage de maison individuelle comme défini au point (ii) au choix du Copropriétaire concerné, qui fera son affaire de l'obtention de tout permis ou autorisation administrative requis, sans que le choix entre ces deux alternatives doive être approuvé ou ratifié par l'Assemblée générale pour autant que l'exercice de ce choix n'affecte pas les quotités dans les Parties Communes attribuées aux Îlots et/ou au Lots déjà définis.
- (iv) Lot à usage de centre de bien-être prévu dans l'Îlot 2 (S1-C1.2) : ce lot pourra être affecté soit à des activités de relaxation (sauna, hammam, piscine, etc.), soit à des activités médicales et paramédicales au sens large, soit à usage de commerce de proximité, soit à usage d'habitation, soit à usage de maison de repos ou service flats au choix du Copropriétaire concerné, qui fera son affaire de l'obtention de tout permis ou autorisation administrative requis, sans que le choix entre ces deux alternatives doive être approuvé ou ratifié par l'Assemblée générale pour autant que l'exercice de ce choix n'affecte pas les quotités dans les Parties Communes attribuées aux Îlots et/ou au Lots déjà définis.

Toute autre modification de la destination d'un Lot composant le Complexe devra nécessairement être prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

En fonction de l'affectation finale de tout ou partie des Lots ci-avant décrits, les règles suivantes seront d'application :

23.2 pour les appartements et logements unifamiliaux

Tous les appartements (studios, appartements de plein pied, duplex) et logements unifamiliaux sont destinés exclusivement à l'habitation résidentielle.

Ils pourront toutefois être affectés partiellement à l'usage de bureaux pour professions libérales ou assimilées dans le respect du permis de lotir et des présents statuts de la copropriété, pour autant que les lois et règlements applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire autorisent une telle affectation, et pour autant que le bien ne perde pas son affectation principale de logement.

De même afin de ne pas troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble, il est strictement interdit dans l'immeuble de procéder à des ventes publiques volontaires ou non de biens meubles dans l'immeuble.

23.3 Les aires de parcage

Les boxes de garage sont interdits.

Les aires de parcage parking sont destinés à garer des voitures automobiles.

Ces emplacements peuvent également servir, dans le respect du permis lotir, à garer des motocyclettes avec ou sans side-car, des vélos, vélos-moteurs et scooters et autres petits véhicules à moteurs.

Afin d'assurer le maintien du standing du Complexe, il est expressément stipulé que :

- chaque usager des emplacements de parking à ciel ouvert et/ou de l'un ou l'autre complexe de parkings dans

- le Complexe devra se conformer aux indications de polices qui y seront placés ;
- seul le stationnement de véhicules automobiles et petites camionnettes, vélos ou motos dûment immatriculés et appartenant à des propriétaires, locataires ou occupants étant autorisé ;
 - il est strictement interdit pour tout occupant ou usager des emplacements de parking à ciel ouvert et/ou de l'un ou l'autre complexe de parkings dans le Complexe :
 - d'entreposer dans les limites d'un emplacement de parking privatif des biens meubles au sens large du terme, ni d'y entreposer des ordures ou, des matières dangereuses ou inflammables, même temporairement ;
 - de clôturer par grillage ou autrement les emplacements de parkings qui ne le sont pas dans la configuration initiale du Complexe ;
 - d'entraver de quelque manière que ce soit la libre circulation des utilisateurs desdits emplacements de parking ;
 - de garer dans les Parties Communes du Complexe, des véhicules gênants ou encombrants tels que camions, remorques, camionnettes, caravanes, camping-cars, etc. ;
 - de poser ou de produire des matériaux, du béton, du mortier ou des déchets sur le revêtement routier du Site ou sur les terrains, même s'il s'agit d'un Terrain Privé, y attendant ;
 - de vendre les emplacements de parking à des tiers non propriétaire d'un Lot ou d'une Entité privative dans le Complexe ; ou,
 - d'installer un atelier de réparation dans les emplacements de parking.
 - le lavage de véhicules est également interdit dans l'un ou l'autre complexe de parkings souterrain. ;
 - sont également interdits dans les aires de circulation et de manœuvres des complexes de parkings souterrains et dans les voiries carrossables de desserte du Complexe, les stationnements, la combustion d'essence et d'huile, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores, le fait de laisser son moteur tourner au ralenti dans un de ces passages.

L'accès aux emplacements de parking extérieurs pourra être contrôlé par l'installation d'une borne d'accès, aux frais des Copropriétaires concernés.

24 Jouissance des Lots

24.1 Principes

Chacun des Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un Lot a le droit de jouir et de disposer des locaux privés composant son Lot ou l'Entité privative qu'il occupe ou possède dans un des Lots faisant partie du Complexe dans les limites fixées par le présent Acte, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres Copropriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre le standing et / ou la stabilité et l'intégrité du Complexe.

Chacun des Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un Lot ne peut en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent Acte.

Chacun des Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un Lot doit user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un Lot.

Chacun des Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un Lot, devra toujours occuper son Lot ou son Entité privative et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Chacun des Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un Lot devra veiller à ce que la tranquillité du Complexe ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à son service ou celui de ses visiteurs.

Chacun des Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un Lot doit atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

24.2 Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du Syndic Général de la copropriété générale, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance.

Toute dégradation commise aux Parties Communes sera portée en compte au Copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

24.3 Inaction d'un Propriétaire ou d'une Association Partielle de Copropriétaires

Lorsqu'un Copropriétaire ou une des Associations Partielles de Copropriétaires d'un des Lots formant le Complexe, néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son Lot et expose, par son inaction, les autres Lots où les Parties Communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le Syndic Général a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, après mise en demeure restée sans suite, aux frais du Copropriétaire ou de l'Association Partielle de Copropriétaires en défaut, aux réparations requises dans le Lot.

Il en va de même si un Copropriétaire ou une des Associations Partielles de Copropriétaires d'un des Lots formant le Complexe omet de procéder à l'entretien régulier des espaces de jardin dont il/elle est responsable. Dans pareil cas, le Syndic général est en droit de mettre le Copropriétaire ou l'Associations Partielles de Copropriétaires en demeure de se conformer aux obligations lui incombant aux termes de l'Acte de base, du présent règlement et/ou des permis applicables au Complexe dans les dix (10) jours ouvrables et, à défaut, de faire procéder aux travaux ou à l'entretien requis aux frais et risque du Copropriétaire ou une des Associations Partielles de Copropriétaires récalcitrant.

24.4 Limites de la jouissance des Lots

24.4.1 Location

Chacun des Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un Lot peut 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 par écrit.

Les baux accordés contiendront au minimum les clauses arrêtées dans un premier temps par le Propriétaire du Site, et ensuite par le Syndic Général, ainsi que l'engagement des locataires d'occuper et le cas échéant d'habiter l'immeuble conformément

aux prescriptions du présent Acte et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Chacun des Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un Lot doit imposer à ses occupants l'obligation d'assurer convenablement ses risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un Lot du Complexe et des voisins.

Chacun des Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un Lot faisant partie du Complexe est tenu d'informer le Syndic Général de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel) et de fournir les coordonnées complètes de l'occupant (nom, dénomination sociale, adresse, téléphone, email, etc....).

Le Syndic Général portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'Assemblée générale plénière susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, chacun des Copropriétaires de tout ou partie d'un Lot, après second avertissement donné par le Syndic Général, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

24.4.2 Travaux aux Lots

Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un Lot, d'une Entité privative ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique des Parties Communes, le propriétaire ou le Syndic particulier du Lot concerné est tenu d'en aviser le Syndic Général et de se conformer strictement à la procédure d'acceptation et de surveillance de ces travaux, telles que décrites ci-avant, pour ce qui concerne les modifications aux Parties Communes.

Ce dernier ou cette dernière reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Dans les cas qui précèdent, le Syndic Général veillera à se concerter et à coordonner son action avec le Syndic particulier de l'Association partielle des Copropriétaires qui serait le cas échéant également concernée.

SECTION II : TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN AUX PARTIES COMMUNES GENERALES

25 Principes Généraux

25.1 A titre de règle de principe essentiel, motivée par la volonté d'assurer en tout temps un fonctionnement optimal de l'ensemble du Complexe, l'ensemble des travaux de maintenance, entretien, maintien du niveau de performance et de qualité, réparation et renouvellement de l'ensemble des Parties Communes, seront assurés pour compte et aux frais exclusifs des différents Copropriétaires des Lots composant le Complexe, dans le cadre d'un ou de plusieurs contrat(s) de maintenance à conclure avec une ou plusieurs entreprise(s) de qualité.

Les frais à en résulter constituent des charges communes générales et sont répartis comme tels entre tous les Copropriétaires suivant les clés de répartition définies ci-après à l'Article 31.

Ce principe essentiel ne pourra être modifié ou supprimé, si ce n'est aux conditions de quorum et de majorités requises par la loi pour modifier les présents statuts de la copropriété.

25.2 Le(s) premier(s) contrat(s) de maintenance sera (seront) conclu(s) par les Comparantes, agissant au nom et pour compte de l'Association plénière des Copropriétaires, pour une durée minimale non résiliable anticipativement de deux ans à dater de la réception provisoire de la partie commune concernée.

25.3 Tous actes ou conventions (authentiques ou sous seing privé) translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet tout ou partie d'un Lot ou d'une Entité privative dans le Complexe, y compris les entités privatives des bâtiments qui seront érigés sur lesdits Lots, y compris les baux et concessions de jouissance, contiendront :

- (i) la reproduction littérale du présent Article des statuts de la copropriété générale du Complexe, et ;
- (ii) la mention expresse que le nouvel intéressé a pris connaissance du présent Acte et plus particulièrement du présent Article et qu'il est subrogé à concurrence des quotités dans les Parties Communes rattachées au Lot ou à l'Entité privative objet dudit Acte ou contrat, dans tous les droits et obligations qui en résultent et notamment mais pas exclusivement dans les droits et obligations du premier (des premiers) contrat(s) de maintenance qui sera(seront) conclu(s) comme indiqué ci-avant par la Comparante pour compte de l'Association plénière des Copropriétaires du Complexe.

26 Genre de réparations et travaux.

Sans préjudice aux principes généraux édictés à l'Article 25 et à l'existence du (des) contrat(s) de maintenance, les réparations et travaux aux Parties Communes sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

26.1 Réparations urgentes

Sans préjudice aux obligations de la société de maintenance considérée dans le cadre du contrat de maintenance trouvant à s'appliquer en l'espèce, le Syndic Général dispose des pleins pouvoirs pour exécuter ou faire exécuter :

- les travaux ayant un caractère urgent, sans devoir demander l'autorisation de Assemblée générale plénière des Copropriétaires. Les Copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle ;
- les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation des Parties Communes, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

26.2 Réparations ou travaux non urgents

Sans préjudice aux obligations de la société de maintenance dans le cadre du contrat de maintenance, ces travaux peuvent être demandés par le Syndic Général ou par des Copropriétaires des 13 îlots composant le Complexe possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les Parties Communes. Ils sont soumis à l'Assemblée générale plénière la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des Copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

27 Servitudes relatives aux travaux

Si le Syndic Général et/ou la société de maintenance le juge nécessaire, les Copropriétaires doivent donner accès, par leurs Lots ou Entités privatives (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des Parties Communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations ou techniques privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le Syndic Général et/ou la société de maintenance.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs Lots ou Entités privatives, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux Parties Communes ou aux Lots ou Entités privatives appartenant à d'autres Copropriétaires de l'un des 13 îlots composant le Complexe, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les Copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux Parties Communes qui sont décidées conformément aux 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 pendant les travaux aux Parties Communes ou à l'un ou plusieurs des Lots composant le Complexe.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les différentes parties constitutives du Complexe.

Si un Copropriétaire ou une Association des Copropriétaires fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le Syndic Général peut exiger le placement aux frais, risques et périls de l'intéressé, d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le Syndic Général.

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

28 Nettoyage

Sans préjudice aux obligations de la société de maintenance dans le cadre du contrat de maintenance, le service de nettoyage des Parties Communes et l'évacuation des déchets, ordures ménagères, etc... qui ne seraient pas assurés par les pouvoirs publics dans le cadre des services publics de nettoyage des voiries publiques et de la collecte des ordures ménagères, est assuré par les soins du Syndic Général, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des Parties Communes.

Sans préjudice aux obligations de la société de maintenance dans le cadre du contrat de maintenance, en cas d'absence ou de défaillance du personnel d'entretien et/ou de la société de maintenance, le Syndic Général prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des Parties Communes, notamment des trottoirs, abords des différents bâtiments, etc.

29 Zones non bâties au niveau du rez-de-chaussée.

Le ou les premier(s) contrat(s) de maintenance qui sera (seront) conclu(s) par les Comparantes et les contrats de maintenance postérieurs, devront stipuler qu'ils incluent tous les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation des zones non bâties arborées du Terrain Commun et/ou des voiries piétonnes et/ou carrossables qui seront implantées sur le Complexe sans être cédées à la commune, et notamment, tonte, fumure, renouvellement des plantations, entretien, réparation et renouvellements des voiries.

SECTION III : CHARGES ET RECETTES COMMUNES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES GENERALES

Sous-section A : CHARGES GENEREES PAR LES PARTIES COM-MUNES GENERALES

30 Énumération des charges

30.1 Les charges communes générales générées par les Parties Communes sont constituées notamment des dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des Parties Communes, les frais de consommation des installations communes et Equipements collectifs, les indemnités dues par la Copropriété générale constituée en faute, les primes des polices d'assurance souscrite pour l'ensemble de la Copropriété et pour couvrir la responsabilité civile des Copropriétaires, les frais de reconstruction du Complexe détruit.

L'énumération qui précède est exemplative et non limitative.

30.2 Outre ce qui est dit ci-dessus, les charges communes générales générées par les Parties Communes comprennent notamment :

- (i) Quant au Terrain Commun (Sol et sous-sol) : les éventuels coûts qui pourraient être générés par la législation applicable en matière de pollution de sol, sous-sol et eaux souterraines ;
- (ii) Les charges afférentes à l'ensemble des Parties Communes ci-avant limitativement énumérées au présent Acte ;
- (iii) L'ensemble des frais, droits et honoraires dus aux sociétés de maintenance dans le cadre des contrats de maintenance et les frais liés à l'éventuel engagement de concierge, ou tous autres personnel généralement quelconque engagé pour les besoins de l'ensemble du Complexe ;
- (iv) L'ensemble des frais, droits et honoraires dus au Syndic Général en exécution du contrat conclu ou à conclure avec ce dernier par l'Association générale plénière des Copropriétaires ;
- (v) les frais d'entretien des abords tels que définis ci-avant ; et,
- (vi) les primes et, si elle ne peuvent être recouvrées à charge de la partie responsable, les franchises afférentes aux contrats d'assurance visés aux Articles 40.1 et 40.2.

Ces frais et dépenses sont répartis entre les Copropriétaires comme dit ci-après.

30.3 Par opposition, sont considérées comme charges propres à chacun des 13 Îlots composant le Complexe, les charges suivantes, lesquelles seront tantôt des charges privatives propres à ce Lot, tantôt des charges communes particulières propres à ce Lot, suivant qu'il ait été ou non placé lui-même sous un régime de sous-copropriété partielle.

Il en va ainsi pour :

- (i) les frais d'entretien, de maintenance et de renouvellement des parties privatives propres à chacun de ces Lots au sens des présents statuts de la copropriété générale ;
- (ii) les frais d'assurances éventuels propres à chacun de ces Lots ;
- (iii) les frais de fonctionnement des utilités desservant exclusivement chacun de ces Lots ;
- (iv) l'électricité et l'eau de la ville pour les services propres à chacun de ces Lots.
- (v) A moins que les impôts relatifs au Complexe ne soient établis directement sur chacune Lot et/ou Entité Privative, les impôts seront réputés charges communes générales.
- (vi) Responsabilité du fait du bâtiment.

La responsabilité du fait du bâtiment (Complexe et de chacune de ses composantes) (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les charges générées à raison de l'existence du Complexe, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de charges générées par les Parties Communes et sans préjudice au recours que les Copropriétaires et Associations partielles de Copropriétaire pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou Copropriétaire.

En vertu de cette règle, chaque Lot supportera donc exclusivement les charges dont il a seul l'utilité ou dont les Entités privatives qui le composent s'il a été placé sous un régime de sous-copropriété partielle ont seuls l'utilité.

Sont également considérées comme charges privatives propres aux différents Lots, les consommations individuelles d'énergie (en ce compris la consommation liée au chauffage) de chaque Lot ou Entité privative composant un Lot placé sous un régime de sous-copropriété partielle et de l'électricité. Tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque Copropriétaire concerné.

31 Répartition des charges communes générales

31.1.1 Principe

Sauf règles particulières de répartition des charges communes générales ci-dessous précisées à l'Article 31.1.2, les charges communes générales se répartissent entre tous les Copropriétaires, dans la proportion de la quote-part respectives dans les Parties Communes liée au Lot ou à l'Entité privative dans un Lot, dont ils sont propriétaires.

31.1.2 Dérogations au principe de répartition des charges communes générales proportionnellement aux quotités dans les Parties Communes rattachées aux Lots et Entités privatives

- (i) En ce qui concerne les frais générés par les zones de jardin paysager du Complexe au niveau du rez-de-chaussée
Pour ce qui concerne les frais générés par les zones de jardin paysager Complexe, il est renvoyé aux règles édictées à l'Article 15.
- (ii) Augmentation des charges
Dans le cas où un Copropriétaire augmenterait les charges communes générales pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

31.2 Répartition pratique des charges communes générales

Il incombe au Syndic Général de procéder à la répartition des charges communes générales.

Cette répartition se fera par lui ou ses services suivant les règles arrêtées conformément aux Articles 31.1.1 et 31.1.2, entre les différents Copropriétaires.

Il adressera ses factures et décomptes soit au Copropriétaire, soit au Syndic Particulier de l'association partielle de Copropriétaires, s'il s'agit d'un Lot qui fait lui-même l'objet de statuts de copropriété dans le cadre d'une sous-copropriété partielle, à charge alors pour le Syndic Particulier de répartir pour compte du Syndic Général, et suivant les règles de répartition définies dans le présent Acte, ces mêmes charges entre les copropriétaires formant l'Association partielle des Copropriétaires propres à ce Lot.

32 Provision, établissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes générales, règlement et recouvrement des charges communes générales

32.1 Provision

Outre les avances à payer par les différents Copropriétaires et Association partielles de Copropriétaires, le Syndic Général est autorisé, pour faire face aux dépenses courantes tombant dans la définition des charges communes générales, à réclamer aux Copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'Assemblée générale plénière, mais qui en toute hypothèse devra permettre de couvrir au minimum le montant trimestriel total des charges communes générales, en prenant comme période de référence, celle de la même période de six mois de l'année précédente, le tout de façon à garantir au maximum la fourniture des services généraux ayant générés les dites charges communes générales, en toutes circonstances.

L'appel aux provisions se fera soit au Copropriétaire concerné, soit au Syndic Particulier de l'association partielle de Copropriétaires, s'il s'agit d'un Lot qui fait lui-même l'objet de statuts de copropriété dans le cadre d'une sous-copropriété partielle, à charge alors pour le Syndic Particulier de répartir lui-même ces mêmes charges entre les Copropriétaires formant l'association partielle des Copropriétaires propres à ce Lot, suivant les règles de répartition des charges propres à ce Lot, telles qu'arrêtées par les statuts de la sous-copropriété dudit Lot.

32.2 Etablissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes générales

Le compte des charges communes générales est établi annuellement sur base d'une année comptable allant du 1er

janvier au 31 décembre de chaque année, la première année commençant à courir le jour de la réception provisoire du premier Lot ou de la première Entité Privative et se clôturera le 31 décembre de l'année suivante.

Le compte des charges communes générales devra être établi de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par Arrêté Royal.

Les comptes de gestion du Syndic Général sont présentés à l'approbation de l'Assemblée générale plénière annuelle, par ce dernier, qui en reçoit décharge s'il échet.

Le Syndic Général devra les joindre à la convocation des Copropriétaires à l'Assemblée générale plénière ordinaire et devra le cas échéant les soumettre à l'examen du Conseil de Copropriété, lequel devra vérifier ces comptes avec les pièces justificatives ; le Conseil de copropriété devra établir un rapport à l'Assemblée en formulant leurs propositions.

Les comptes de l'Association plénière des Copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le Syndic Général peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement général et du fonds de réserve général, ainsi que les créances et les dettes des Copropriétaires et Associations partielles de Copropriétaires. L'Assemblée générale plénière, statuant à la majorité des trois quarts des voix des Copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

L'Assemblée générale plénière des Copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes à choisir parmi les réviseurs membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'Assemblée générale plénière de la vérification des comptes établis par le Syndic général, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'Assemblée générale plénière. Si ce commissaire est un des Copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'Association plénière des Copropriétaires.

Les Copropriétaires et Syndics particuliers signaleront aux membres du Conseil de copropriété, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Les règles édictées ci-dessus seront également d'application pour la répartition des charges privatives et/ou des charges communes particulières propres aux différents Lots qui seront eux-mêmes placés sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété, dotée d'une Association partielle de Copropriétaires, qui devront se faire à l'initiative du Syndic Général, en application de l'Article 32.4(iii).

32.3 Règlement des charges communes générales

Le règlement des charges communes générales incombant à un Copropriétaire ou une Association partielle de Copropriétaires doit se faire, au plus tard dans le mois de l'envoi du compte.

En cas de retard de paiement les sommes dues seront de plein droit et sans mise en demeure préalable productives d'intérêt au taux légal majoré de cent (100) points de base, depuis la date de leur exigibilité, jusqu'au jour du paiement intégral effectif.

Le paiement des charges communes générales n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'Assemblée générale plénière.

Le paiement des charges communes générales se fera selon le cas, soit par le Copropriétaire concerné, soit par le Syndic Particulier de l'Association partielle de Copropriétaires, s'il s'agit d'un Lot qui fait lui-même l'objet de statuts de copropriété dans le cadre d'une sous-copropriété partielle, à charge alors pour le Syndic Particulier de récupérer lui-même ces mêmes charges entre les Copropriétaires formant l'association partielle des Copropriétaires propres à ce Lot, suivant les règles de répartition des charges propres à ce Lot, telles qu'arrêtées par les statuts de la copropriété dudit Lot.

32.4 Recouvrement des charges communes générales

Le Syndic Général, en sa qualité d'organe de l'Association plénière des Copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des Copropriétaires de Lots au sein du Complexe.

A cette fin, le Syndic Général est autorisé pour le recouvrement des charges communes générales :

- (i) à assigner les Copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

Le Syndic Général peut en outre réclamer des frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat désigné par l'Association plénière des Copropriétaires.

Le Syndic Général pourra souscrire aux frais de l'Association plénière des Copropriétaires une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre :

- l'Association Plénière et un de ses membres.
- l'Association Plénière et une Association partielle de Copropriétaires.

Les primes payées dans le cadre de cette assurance seront également constitutives de charges communes générales

- (ii) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au Copropriétaire défaillant ou aux Copropriétaires composant l'Association partielle de Copropriétaires défaillante s'il s'agit d'un Lot placé sous un régime de sous-copropriété doté d'une association partielle de Copropriétaires, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au Syndic Général par chacun des Copropriétaires au sein du Complexe, pour le cas où lesdits Copropriétaires sont défaillants envers la Copropriété générale.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes

pour lesquelles le Syndic Général lui aura donné quittance.

- (iii) à réclamer aux Copropriétaires et Associations partielles de Copropriétaires, en proportion des quotes-parts dans les Parties Communes rattachées au Lot concerné, la quote-part du Copropriétaire défaillant ou de l'Association partielle de Copropriétaires défaillante dans les charges communes générales, à titre de provision.

Tous les Copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Durant la carence d'un Copropriétaire ou d'une Association partielle de Copropriétaires défaillant, les autres Copropriétaires et Associations partielles de Copropriétaires devront suppléer à la carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs généraux.

33 Fonds de roulement - fonds de réserve

33.1 Fonds de roulement

Le Syndic Général aura, la gestion du fonds de roulement relatif à la Copropriété générale.

On entend par "fonds de roulement" la somme des avances faites par les Copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques liés aux Parties Communes, les frais de gérance et tous les frais constitutifs de charges communes générales dont question ci-dessus à l'Article 30.

Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'Association plénière des Copropriétaires, auprès d'une banque belge de premier ordre, et géré(s) par le Syndic Général.

Toutes les charges périodiques de la Copropriété générale seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes, concernant la Copropriété générale, seront versées sur ce ou ces compte(s) constituant le fonds de roulement et en général tous les mouvements de fonds s'opèreront au moyen de ces comptes.

Ce "fonds de roulement" sera comme indiqué ci-avant alimenté par des versements à faire par les Copropriétaires, chacun en proportion de sa part dans les Parties Communes.

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés lors de l'Assemblée générale plénière ordinaire.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'Assemblée générale plénière ordinaire, le Syndic Général devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les Copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents.

En cas de dépenses exceptionnelles : paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc... le Syndic Général pourra faire appel à une provision supplémentaire.

33.2 Fonds de réserve

L'Assemblée générale plénière peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve.

On entend par "fonds de réserve" la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement d'un Equipement collectif, et en général toutes les grosses

réparations, et le remplacement de tout Equipement collectif qui deviendront nécessaires.

L'Assemblée générale plénière, décidera du placement de ce fonds en attendant son utilisation.

Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables *mutatis mutandis* au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires.

34 Indivision – Usufruit et sous-copropriété partielle portant sur un Lot

En cas de sous-copropriété partielle, ainsi qu'en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété portant sur un des Lots qui ne serait pas placé sous un régime de sous-copropriété partielle, tous les indivisaires ou titulaires de droit sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la Copropriété générale, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes au dit Lot.

35 Modification de la répartition des charges

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

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'Assemblée générale plénière ou du jugement coulé en force de chose jugée, le Syndic Général 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 plénière convoquée par les soins du Syndic Général dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque Copropriétaire et Association partielle de Copropriétaires dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque Copropriétaire et Association partielle de Copropriétaires 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 plénière 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 plénière ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes générales.

En cas de cession d'un Lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire *pro rata temporis*.

La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Sous-section B : RECETTES GENEREES PAR LES PARTIES COM-MUNES GENERALES

36 Recettes.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des Parties Communes, elles seront acquises à

l'Association plénière des Copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Sous-section C : DÉCOMPTES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES COMMUNES À L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN LOT OU D'UNE ENTITÉ PRIVATIVE

37 Mutation de Lots

37.1 En cas de mutation par décès d'un Lot ne faisant pas lui-même l'objet d'un régime de sous-copropriété dotée d'une Association partielle de Copropriétaires, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic général de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic Général doit en être informé dans le mois par un avis du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les noms, prénoms, profession, adresse email et domicile du nouveau Copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

37.2 En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, d'un Lot ne faisant pas lui-même l'objet d'un régime de sous-copropriété dotée d'une association partielle de Copropriétaires, le nouveau Copropriétaire est tenu à l'égard de la Copropriété générale au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'Assemblée générale plénière, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux antérieurs à la mutation.

L'ancien Copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution de sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la Copropriété générale, sauf la provision pour les charges communes générales ordinaires, destinée le cas échéant à alimenter le fonds de roulement.

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date, notifiée au Syndic Général par le nouveau Copropriétaire par une lettre recommandée.

Nonobstant cette notification, l'ancien et le nouveau Copropriétaire sont de toute façon solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

37.3 Pour le surplus, les dispositions de l'article 577-11 du Code civil trouvent à s'appliquer.

37.4 Obligations antérieures à la cession de la pleine propriété d'un Lot ou d'un droit réel conférant à son titulaire la jouissance d'un Lot

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat portant sur un Lot ne faisant pas lui-même l'objet d'un régime de sous-copropriété dotée d'une association partielle de Copropriétaires, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le Syndic général dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

- (i) le montant du fonds de roulement de la Copropriété générale et du fonds de réserve de la Copropriété générale dont question ci-avant ;
- (ii) le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
- (iii) la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve général et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ou du droit réel conférant la jouissance du Lot à son titulaire ;
- (iv) le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la Copropriété générale ;
- (v) les procès-verbaux des assemblées générales plénières ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;
- (vi) une copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée générale de l'Association plénière des Copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du Syndic Général si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

37.5 Obligations du notaire instrumentant en cas de cession d'un Lot

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un Lot ou du droit réel conférant la jouissance du Lot à son titulaire, le notaire instrumentant est tenu de requérir le Syndic Général, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

- (i) le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée générale plénière relativement aux Parties Communes ou le Syndic Général avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance du Lot à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic général postérieurement à cette date ;
- (ii) un état des appels de fonds approuvés par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance du Lot à son titulaire et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le Syndic Général postérieurement à cette date ;
- (iii) un état des frais liés à l'acquisition de Parties Communes, décidés par l'Assemblée générale plénière avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance du Lot à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic Général postérieurement à cette date ;

- (iv) un état des dettes certaines dues par l'Association plénière des Copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance du Lot à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic Général postérieurement à cette date.

Si le Copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris ci-dessus et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le Syndic Général, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du Syndic Général dans les trente jours de la demande visée au § 1^{er} du présent Article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

37.6 Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le Copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées aux Articles 37.5(i), 37.5(ii), 37.5(iii) et 37.5(iv) à partir de la date certaine du transfert de la propriété (c'est-à-dire : soit à la date de l'acte authentique / soit à la date de l'enregistrement du compromis de vente à la condition que celui-ci prévoit une clause de transfert de propriété immédiat) et supporte les charges communes générales ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des Parties Communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété ou du droit réel conférant la jouissance du Lot à son titulaire, le cessionnaire est tenu de payer les charges communes générales extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

Il en résulte que si la dépense a été décidée par l'Assemblée générale plénière, avant le transfert de propriété ou du droit réel conférant la jouissance du Lot à son titulaire, et alors même que les travaux qui ont occasionnés celle-ci ont déjà été exécutés, ce sera à l'acquéreur (cessionnaire) de supporter la dette, dès lors que celle-ci n'est pas encore exigible au jour du transfert de propriété (ou de jouissance).

Pour déterminer si la dette est exigible ou non envers chaque Copropriétaire au moment du transfert de propriété ou de jouissance, le critère déterminant est de savoir si elle est ou non à ce moment déjà exigible envers l'Association plénière des Copropriétaires.

En d'autres termes, dès lors que la dette serait exigible envers l'Association plénière des Copropriétaires, elle est réputée d'office en application des présents statuts de la copropriété comme exigible envers chacun des Copropriétaires. Il en sera notamment ainsi si la facture a déjà été adressée à l'Association plénière des Copropriétaires, ou le jugement signifié au Syndic Général, mais que le Syndic Général n'a pas encore invité chacun des Copropriétaires ou chacun des Syndics particuliers des Associations partielles de Copropriétaires se rapportant aux Lots placés sous un régime de sous-copropriété, à lui payer sa quote-part.

L'acquéreur (le cessionnaire) ne supportera les dettes certaines et liquides visées à l'article 577-11 de la loi du Code civil, que

dans la mesure ou leur exigibilité envers l'Association plénière des Copropriétaires est postérieure à la date à laquelle il est devenu effectivement et réellement Copropriétaires ou titulaire de droits réels portant sur ledit Lot.

En cas de transmission de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance du Lot à son titulaire ou de démembrement du droit de propriété d'un Lot :

- (i) le Copropriétaire sortant est créancier de l'Association plénière des Copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le Syndic Général ;
- (ii) sa quote-part dans le fonds de réserve général demeure la propriété de l'Association plénière des Copropriétaires. En effet elle doit être considérée comme un accessoire du Lot cédé. A ce titre, cette quote-part suit le Lot cédé et l'Association plénière des Copropriétaires n'a pas à s'en dessaisir, le vendeur (cessionnaire) n'ayant aucun droit à réclamer cette quote-part à l'Association plénière des Copropriétaires. Tout au plus peut-il conventionnellement exiger de l'acquéreur (cessionnaire) qu'outre le prix de vente du Lot, ce dernier lui rembourse également sa quote-part dans le fonds de réserve général.
- (iii) les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'Association plénière des Copropriétaires. L'Assemblée générale plénière des Copropriétaires décide souverainement de son affectation.
- (iv) le notaire instrumentant informe le Syndic Général de la date de la passation de l'acte, de l'identification du Lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

37.7 Décomptes

Pour les Charges communes générales périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'Association générale des Copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Le Syndic Général devra, en ce qui concerne lesdites Charges communes générales périodiques, établir un décompte pour le cédant et un décompte pour le cessionnaire déterminant pro rata temporis la part incombant à l'un et à l'autre dans les frais réels résultant des Charges communes générales périodiques, pour la période au cours de laquelle est intervenu le transfert de propriété ou du droit réel conférant la jouissance du Lot à son titulaire.

Pour établir son décompte, il devra tenir compte de la règle suivante :

- le vendeur (cédant) supportera uniquement les frais réels depuis la date du dernier appel de provision pour les Charges communes générales périodiques, jusqu'au jour du transfert effectif de propriété ou du droit réel conférant la jouissance du Lot à son titulaire. Le vendeur (cessionnaire) sera créancier de l'Association plénière des Copropriétaires à concurrence de l'éventuel trop perçu.
- l'acquéreur (cessionnaire) supportera uniquement les frais réels depuis la date du transfert effectif de propriété ou du droit réel conférant la jouissance du Lot à son titulaire,

jusqu'au jour du nouvel appel de provision pour les Charges communes générales périodiques.

Ce régime est impératif en ce qui concerne l'obligation à la dette du vendeur et de l'acquéreur envers l'Association plénière des Copropriétaires.

En ce qui concerne la contribution à la dette dans les seuls rapports entre vendeur et acquéreur (cédant – cessionnaire), comme déjà mentionné ci-avant, toutes les conventions dérogoires sont possibles.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux différents points du présent Article 37.7 par le Syndic Général lors de la cession d'un Lot sont supportés par le Copropriétaire cédant.

37.8 Arriérés de Charges communes générales

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un Lot ou de cession d'un droit réel conférant la jouissance du Lot à son titulaire, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des Charges communes générales ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le Syndic Général par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

38 Mutation d'Entités privatives.

38.1 En cas de mutation par décès d'une Entité privative faisant partie d'un Lot placé sous un régime de sous-copropriété dotée d'une Association partielle de Copropriétaires, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic Général et au Syndic Particulier de l'Association partielle de Copropriétaires concernée de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic Général et le Syndic Particulier de l'Association partielle de Copropriétaires concernée doivent en être informés dans le mois par un avis du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau Copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

38.2 En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit d'une Entité privative faisant partie d'un Lot placé sous un régime de sous-copropriété dotée d'une Association partielle de Copropriétaires, celle-ci doit dans les quinze jours de sa date, être notifiée par lettre recommandée au Syndic Général et au Syndic particulier de l'Association partielle de Copropriétaires concernée par le nouveau Copropriétaire.

38.3 Obligations antérieures à la cession de la pleine propriété d'une Entité privative ou d'un droit réel conférant à son titulaire la jouissance d'une Entité privative

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat portant sur une Entité privative faisant partie d'un Lot placé sous un régime de sous-copropriété dotée d'une Association partielle de Copropriétaires, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le Syndic Général et par le Syndic particulier du Lot dont fait partie l'Entité privative concernée, dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

En ce qui concerne la Copropriété Générale :

- (i) le montant du fonds de roulement de la Copropriété générale et du fonds de réserve de la Copropriété générale dont question ci-avant et la quote-part du Lot dont fait partie l'Entité privative concernée dans ces deux fonds ;
- (ii) le montant des arriérés éventuels dus par l'Association partielle des Copropriétaires du Lot dont fait partie l'Entité privative concernée ;
- (iii) la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve général et décidés par l'Assemblée générale plénière avant la date certaine du transfert de propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire ;
- (iv) le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la Copropriété générale ;
- (v) les procès-verbaux des assemblées générales plénières ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des Charges communes générales de deux dernières années ;
- (vi) une copie du dernier bilan approuvé par Assemblée générale plénière des Copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

En ce qui concerne l'Association Partielle :

L'ensemble des informations et documents qui sont à communiquer par application des dispositions des statuts de copropriété du Lot dont fait partie l'Entité privative concernée.

38.4 Obligations du notaire instrumentant en cas de cession d'une Entité privative faisant partie d'un Lot placé sous un régime de sous-copropriété dotée d'une association partielle de Copropriétaires.

Outre les obligations incombant au notaire instrumentant envers le Syndic particulier et/ou l'Association partielle de Copropriétaires du Lot dont fait partie l'Entité privative concernée, le notaire instrumentant est tenu, en cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'une Entité privative faisant partie d'un Lot placé sous un régime de sous-copropriété dotée d'une association partielle de Copropriétaires ou du droit réel conférant la jouissance de ladite Entité privative à son titulaire, de requérir le Syndic Général, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

- (i) le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée

- générale plénière relativement aux Parties Communes ou le Syndic Général avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic général postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dépenses du Lot dont fait partie l'Entité privative concernée ;
- (ii) un état des appels de fonds approuvés par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le Syndic Général postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces appels de fonds du Lot dont fait partie l'Entité privative concernée ;
 - (iii) un état des frais liés à l'acquisition de Parties Communes, décidés par l'Assemblée générale plénière avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic Général postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dépenses du Lot dont fait partie l'Entité privative concernée ;
 - (iv) un état des dettes certaines dues par l'Association plénière des Copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic Général postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dettes du Lot dont fait partie l'Entité privative concernée.

Si le Copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents ci-dessus et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le Syndic général, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du Syndic Général dans les trente (30) jours de la demande visée au § 1^{er} du présent Article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

38.5 Décomptes de la quote-part des Charges communes générales se rapportant à l'Entité privative cédée

C'est au Syndic particulier de l'Association partielle de Copropriétaires du Lot dont fait partie l'Entité privative cédée qu'il incombe d'établir dans le cadre de ses propres décomptes des Charges communes particulières se rapportant au Lot dont fait partie l'Entité privative concernée, qu'il incombe, sur base des décomptes établis par le Syndic général pour les Charges communes générales périodiques, d'établir le décompte de la quote-part des Charges communes générales (ordinaires et extraordinaires) se rapportant à l'Entité privative concernée, et ce, en appliquant les règles définies à cet égard dans les statuts de la copropriété du Lot concerné placé sous un régime de sous-copropriété dotée d'une Association partielle de Copropriétaires.

38.6 Pour le surplus, en cas de mutation par décès ou de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit d'une Entité privative faisant partie d'un Lot placé sous un régime de sous-copropriété dotée d'une Association partielle de Copropriétaires, l'ensemble des

règles énoncées ci-dessus aux Articles 37.3, 37.6 et 37.8 trouveront à s'appliquer pour tout ce qui concerne la quote-part des Charges communes générales (ordinaires ou extraordinaires) se rapportant à l'Entité privative faisant l'objet de ladite mutation, et sans préjudice bien entendu à l'application des règles de recouvrement se rapportant aux Charges communes particulières propres au Lot dont fait partie l'Entité privative considérée, telles que celles-ci sont édictées par les statuts de la copropriété propres au dit Lot placé sous un régime de sous-copropriété.

Le nouveau Copropriétaire est tenu à l'égard de la copropriété au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux antérieurs à la mutation. L'ancien Copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution de sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

SECTION IV : ASSURANCES

39 Risques

39.1 Les responsabilités pouvant naître du chef des Parties Communes sont supportées par tous les Copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les Parties Communes rattachées à leur Lot ou Entité privative, que le recours soit exercé par l'un des Copropriétaires ou par un tiers quelconque.

Par contre les responsabilités pouvant naître du chef :

- (i) d'un Lot non placé sous un régime de sous-copropriété doté d'une Association partielle de Copropriétaires sont supportées par le seul Copropriétaire propriétaire de ce Lot, à l'exclusion des autres Copropriétaires, que le recours soit exercé par l'un des Copropriétaires ou par un tiers quelconque.
- (ii) d'un Lot placé sous un régime de sous-copropriété doté d'une Association partielle de Copropriétaires sont supportées par l'ensemble des Copropriétaires formant l'Association partielle des Copropriétaires propres à ce Lot, au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes particulières de ce Lot à l'exclusion des autres Copropriétaires, que le recours soit exercé par l'un des Copropriétaires ou par un tiers quelconque.

39.2 Nonobstant les principes de responsabilité ci-dessus, l'assurance couvrant ces responsabilités est souscrite en commun par les Copropriétaires et Associations partielles de Copropriétaires pour l'ensemble des 13 Îlots composant le Complexe.

40 Types d'assurances

40.1 Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le Syndic Général, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des Copropriétaires :

40.1.1 Assurance commune contre l'incendie et les périls connexes

- (i) L'assurance sera de type « Tous Risques Sauf », pour l'ensemble des Parties Communes du Complexe. Elle sera souscrite par le Syndic Général.

Elle devra couvrir en tous temps "en valeur à neuf" l'ensemble des Parties Communes, pour compte de tous les Copropriétaires, Associations partielles de copropriétaires, notamment contre l'incendie, l'explosion, la foudre, la chute d'avions, le risque électrique, le dégât des eaux, le vandalisme, les actes de malveillance, les détériorations immobilières à la suite du vol et de la tentative de vol, le bris de vitres, le recours des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'Assemblée générale plénière.

Elle couvrira également, sous un volet « RC Immeuble », la responsabilité des Copropriétaires, Syndic Général, Association Plénière, sur base des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code Civil, en cas de dommage causé aux tiers par le fait :

- de l'une et/ou l'autre Partie Commune du Complexe ;
- du contenu présent dans les Parties Communes ;
- de l'encombrement des Parties Communes ;
- du défaut d'enlèvement de neige, de glace ou de verglas des Parties Communes ;

La police devra contenir la stipulation suivante : « seront considérés comme « tiers », les Copropriétaires, Associations plénière et partielles de copropriétaires, les locataires, occupant à un titre quelconque, le Syndic Général, les Syndics particuliers ou délégués ou ad hoc, le personnel d'entretien, les membres du personnel soit au service de la copropriété générale ou au service d'une copropriété particulière ou encore d'un Copropriétaire. ».

Les indemnités seront affectées par le Syndic Général à réparer le dommage subi.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le Syndic Général, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsable.

(ii) Vu la configuration particulière des lieux et afin d'éviter des conflits en cas de sinistre plusieurs clauses devront être mentionnées dans ces polices, du type :

- l'assureur connaît bien les spécificités du risque ainsi que les statuts du Site et ne demande pas d'autres informations à son sujet. C'est en pleine connaissance de cause qu'il assure le risque pour les Parties Communes aux garanties reprises dans la police ;
- les Copropriétaires des différents Lots et Entités privatives et/ou Associations plénière et partielles des copropriétaires concernées sont tiers entre eux pour les couvertures de responsabilité ;
- l'assureur est au courant des servitudes existant entre les différentes composantes du Site.

(iii) En vue de diminuer les possibilités de contestations, toutes ces assurances communes devront prévoir un abandon de recours envers les Copropriétaires, Associations partielles de copropriétaires, locataires, Occupants généralement quelconques et gardiens du Complexe, ainsi qu'envers les membres de leur personnel et de leur famille, ainsi que contre les Syndics général,

particuliers, délégués, ad hoc, le conseil de copropriété, et ce, pour tout dommage et perte non exclus par cette assurance commune, que le sinistre se limite aux Parties Communes, ou qu'il se communique à des parties privatives, en ce compris les biens mobiliers et immobiliers des différents Copropriétaires, locataires, sous-locataires et Occupants. A titre de réciprocité, les bénéficiaires dudit abandon de recours, ainsi que leurs assureurs respectifs, s'engagent également à abandonner leur recours en pareil cas de dommage, envers les Copropriétaires, Associations partielles de copropriétaires, locataires, Occupants généralement quelconques et gardiens du Complexe, ainsi qu'envers les membres de leur personnel et de leur famille, ainsi que contre les Syndics général, particuliers, délégués, ad hoc, le conseil de copropriété.

Ces abandons de recours ne bénéficieront pas à l'auteur d'une faute grave assimilée au dol ou à la malveillance. Cependant, pareille déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours uniquement contre celle-ci.

Les Copropriétaires s'engagent à faire accepter ledit abandon de recours par leurs ayants droit et ayants cause à tous titres et plus particulièrement à leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

40.1.2 Assurance du personnel salarié

Une assurance sera contractée pour couvrir de la responsabilité pouvant incomber aux Copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par l'Association plénière des Copropriétaires.

Si l'Association plénière 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.

Les polices devront contenir la stipulation suivante : "seront considérés comme "tiers", les Association plénière des Copropriétaires, Associations partielles de l'Association plénière des Copropriétaires, les Copropriétaires, les locataires, occupant à un titre quelconque, le Syndic Général, les Syndics particuliers ou délégués ou ad hoc, les femmes d'ouvrage, les membres du personnel, soit au service de la copropriété générale, soit au service d'un copropriété particulière ou encore d'un Copropriétaire".

Les indemnités seront affectées par le Syndic Général à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le Syndic Général, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

40.1.3 Assurance responsabilité civile du Syndic Général

Cette assurance est souscrite en faveur du Syndic Général, s'il est un Propriétaire ou Copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

40.1.4 Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un Copropriétaire non professionnel.

40.1.5 Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

40.2 D'autres assurances peuvent être souscrites par le Syndic Général si l'Assemblée générale plénière le décide à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

40.3 Le mobilier particulier des Copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune. Il en est de même des embellissements effectués par les Copropriétaires ou occupants à leurs Lots ou Entités privatives.

Chaque Copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, toutes améliorations et embellissements, de même que le recours de tiers.

Ils acceptent, et ils s'engagent à faire accepter par leurs assureurs, sous peine d'être personnellement responsable de l'omission, l'abandon de recours, comme repris à l'Article 40.1.1(iii).

Sauf dérogation écrite et préalable du Syndic Général, les Copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des Lots ou Entités Privatives, 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. »

40.4 Les capitaux assurés sont déterminés par l'Assemblée générale plénière.

Les Copropriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

40.5 Toute surprime est à la charge personnelle de celui des Copropriétaires qui en est la cause. Si une surprime est due, du chef de la profession ou de l'activité artisanale, industrielle ou de bureaux exercée par un des Copropriétaires, ou plus généralement, pour toute raison inhérente à l'occupation de l'un ou l'autre Lot ou Entité privative, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

40.6 Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) et/ou le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

- (i) l'Association générale plénière des Copropriétaires, à titre de Charge commune générale, si le dommage trouve son origine dans une Partie commune générale ;

- (ii) le Copropriétaire concerné ou l'Association partielle Copropriétaires propre à un Lot, si le dommage trouve son origine dans le Lot dudit Propriétaire ou dans le Lot doté de l'Association partielle de copropriétaire concernée ;
- (iii) les Copropriétaires des Lots concernés, au prorata de leurs quotes-parts dans les Parties Communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs Lots.

41 Souscription des polices - sinistres

41.1 Le Syndic Général souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des Copropriétaires, des Associations partielles, de l'Association plénière des Copropriétaires, suivant les directives données par l'Assemblée générale plénière. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'Assemblée générale plénière, le Syndic général ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété générale et /ou des Sous-copropriétés particulières.

41.2 Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le Syndic Général sont ratifiées par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. A défaut de ratification, les contrats souscrits par le Syndic Général subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

Les Copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le Syndic Général pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

41.3 Les Copropriétaires et Associations partielles de Copropriétaires pourront se faire délivrer à leurs frais une copie des polices qui les intéressent.

41.4 Tant pour la conclusion et la résiliation de la police d'assurance que pour la gestion des sinistres, le Syndic Général veille à se concerter avec les Syndics particuliers des différents Lots placés eux-mêmes sous un régime de sous-copropriété dotées d'Association partielles de Copropriétaires.

Une police commune sera, s'il y a lieu, conclue pour le compte de l'Association plénière des Copropriétaires et pour compte des Associations partielles des Copropriétaires des Lots placés eux-mêmes sous un régime de sous-copropriété dotées d'Association partielles de Copropriétaires.

41.5 Le Syndic Général devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme Charges communes générales, elles lui seront remboursées par les Copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les Parties Communes.

SECTION V : SINISTRES - PROCEDURES ET INDEMNITES

42 Généralités

42.1 En cas de sinistre, le Syndic Général 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 et Associations plénière et particulières de Copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le Syndic Général peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un Lot ou une Entité privative.

42.2 Le Syndic Général, le cas échéant en collaboration étroite avec le(s) Copropriétaire(s) et/ou Syndic(s) Particulier(s) concerné(s), 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 et que le Copropriétaire ou l'Association partielle de Copropriétaires souhaite s'en charger à ses risques et périls, ou ;
- une Entité privative au sein d'un Lot placé sous un régime de sous-copropriété dotée d'une Association partielle de Copropriétaires et que celle-ci souhaite s'en charger à ses risques et périls.

43 Destruction et reconstruction du Complexe - fin de l'indivision

43.1 Par destruction du Complexe, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de tout ou partie de l'ensemble des bâtiments composant le Complexe.

La destruction est totale dès l'instant où plus de cinquante pour cent des bâtiments faisant partie du Complexe sont totalement détruits par un même évènement.

La destruction d'un bâtiment du Complexe est totale dès l'instant où elle a été décrétée telle par la compagnie d'assurance qui couvre le bâtiment concerné.

Sont notamment exclus de la notion de destruction totale :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives (un Lot placé ou non sous un régime de sous-copropriété ou une Entité privative au sein d'un Lot placé sous un régime de sous-copropriété) ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre.

43.2 La destruction du Complexe peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque le Complexe a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des Copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction du Complexe, soit sa cession.

43.3 La destruction totale ou partielle implique que l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires doit décider du sort du Complexe, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'Association plénière des Copropriétaires.

43.4 La destruction même totale du Complexe n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'Association plénière des Copropriétaires, qui doit être décidée par l'Assemblée générale plénière.

43.5 Les décisions de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des Copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession du Complexe en bloc ;

- à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'Association plénière des Copropriétaires.

43.6 Si le Complexe n'est pas reconstruit, l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires, sur le sort de l'Association plénière des Copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les Copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les Parties Communes.

43.7 La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque Propriétaire et Copropriétaire dans les Parties Communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'Assemblée générale plénière déciderait la reconstruction partielle du Complexe, les Copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans le Complexe aux autres Copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des Copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux Copropriétaires dissidents par lettre recommandée –dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement le Complexe a été prise par l'Assemblée générale plénière.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au Syndic Général pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les Copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le Syndic Général par lettre recommandée envoyée dans les trente jours calendriers qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux Copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement le Complexe, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les Copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'Assemblée générale plénière ayant décidé la reconstruction partielle du Complexe pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle du Complexe comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation du Complexe, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

44 Encasement des indemnités

44.1 En cas de sinistre tant aux Parties Communes qu'aux parties privatives (Lots ou Entités privatives) couverts par une police d'assurance souscrite par le Syndic Général pour compte de

l'ensemble des Copropriétaires et Associations plénière et particulières de Copropriétaires, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le Syndic Général et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet, sauf dispositions spéciales prises par l'Assemblée générale plénière, notamment en cas de destruction importante de l'édifice.

Il appartient au Syndic Général de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les Copropriétaires et Associations plénière et particulières de Copropriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les Parties Communes ; une copie doit en être remise au Syndic Général.

44.2 Il appartient au Syndic Général d'exiger des divers Copropriétaires et Associations plénière et particulières de 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.

45 Utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

45.1 Si le sinistre est partiel :

Le Syndic Général emploiera par priorité les indemnités par lui encaissées à la remise en état des lieux sinistrés et à la réparation des dommages ou à la reconstruction des Parties Communes endommagées, si celle-ci a été décidée.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le Syndic Général :

- à charge de tous les Copropriétaires concernés par le dommage en proportion de leur quote-part dans les Parties Communes,
- ou encore à charge de :
 - l'Association plénière des copropriétaires si le dommage concerne une Partie commune générale, en proportion des quotes-parts que chaque Propriétaire et chaque Copropriétaire possède dans les Parties Communes,
 - l'Association partielle des copropriétaires si le dommage concerne une Partie commune particulière, en proportion des quotes-parts que chaque Copropriétaire possède dans les parties communes particulières propres au Lot concerné, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction une plus-value de son Lot ou de son Entité privative et 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 Général. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal en vigueur, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis par le fonds de réserve de l'Association Plénière.

45.2 Si le sinistre est total :
Si le sinistre est total, pour avoir été décrété tel par la compagnie d'assurance qui assure ce risque, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une Assemblée générale plénière des copropriétaires n'en décide autrement comme indiqué à l'Article 43.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le Syndic Général que pour autant que l'Assemblée générale plénière des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre cinquièmes des voix des Copropriétaires présents et représentés.

Les indemnités représentatives du Complexe détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. Sans préjudice des actions exercées contre le Propriétaire, les Copropriétaires l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les Copropriétaires membres de l'Assemblée générale plénière sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans les Parties Communes.

SECTION VI : SERVICE ET ADMINISTRATION DU GROUPE D'IMMEUBLES BATIS FORMANT LE COMPLEXE

Sous-section A : ASSOCIATION PLENIERE DES PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES

46 Association Plénière - Constitution - Dénomination - siège - Pouvoirs - Dissolution

46.1 Constitution

Tous les Copropriétaires du Complexe seront constitués en Association dotée de la personnalité juridique, dite « Association Plénière ».

46.2 Dénomination

Cette Association sera dénommée :

« Association plénière des Copropriétaires du Complexe construit sur le Site CHRIST DU QUEWET. »

Cette dénomination devant être suivie de l'adresse du complexe, ainsi que du numéro d'entreprise qui sera attribué à l'association des copropriétaires.

46.3 Siège

Elle aura provisoirement son siège à 9031 Gent (Drongen), Landegemstraat, numéro 10 étant entendu qu'il est projeté de déplacer celui-ci à l'adresse de la Maison Commune dès que celle-ci aura été érigée.

46.4 Représentation

L'Association Plénière est représentée en tous actes et en justice par le Syndic Général conformément à ce qui est indiqué ci-après à l'Article 48.2(iii).

46.5 Généralités

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

Tous les Copropriétaires sont membres de l'Association Plénière et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts dans les Parties Communes qu'ils détiennent dans le Complexe, telle que cette répartition découle du présent Acte en ce qui concerne la répartition entre les 13 îlots composant le Complexe et résultera le cas échéant de l'acte d'adoption des statuts de la

sous-copropriété pour le ou les Lots placés sous un régime de sous-copropriété.

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

Il est toutefois précisé ce qui suit :

46.5.1 L'Association Plénière a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant pour tout ce qui concerne exclusivement la copropriété générale du Complexe.

Tout Propriétaire ou Copropriétaire conserve néanmoins le droit d'exercer seul les actions relatives à son Lot ou à son Entité privative, après, si l'action est susceptible d'avoir un impact sur les Parties Communes et/ou un autre Lot ou Entité Privative, en avoir informé le Syndic Général par pli recommandé adressé avant le début de la procédure, afin de permettre à ce dernier d'en informer les autres Copropriétaires.

46.5.2 L'Association Plénière est dissoute de plein droit dès que cesse l'indivision forcée organisée.

Tel ne sera pas le cas en cas de destruction, même totale du Complexe.

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

L'Assemblée générale plénière des Copropriétaires peut décider de dissoudre l'Association Plénière aux mêmes conditions.

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

Si la dissolution de l'Association Plénière survient de plein droit, une Assemblée générale plénière extraordinaire sera réunie dans les trente jours calendriers de la survenance du fait ayant entraîné la dissolution de plein droit, et l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires, après avoir constaté la dissolution de l'Association Plénière, désignera un ou plusieurs liquidateur(s).

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

En cas de dissolution, l'Association Plénière subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans le Complexe, objet des présents statuts.

Assemblée générale plénière des Copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le Syndic Général désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'Association Plénière.

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 Plénière, le Syndic Général et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription. L'acte de clôture de liquidation contient :

- (i) l'endroit désigné par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires où les livres et documents de l'Association Plénière seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
- (ii) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux Copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

46.5.3 Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'Association Plénière peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque Propriétaire et Copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les Parties Communes.

Toutefois le Propriétaire ou Copropriétaire qui a introduit l'une des actions visées à l'article 577-9, § 3 et/ou 4 du Code civil, sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'Assemblée générale plénière, s'il n'a pas été débouté de l'une desdites actions.

En cas d'action intentée par un Propriétaire ou un Copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'Association Plénière est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les Parties Communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'Association Plénière est condamnée.

46.6 Comme déjà indiqué aux présents statuts et conformément à l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, il pourra être créé pour chaque Immeuble à Appartements, une association partielle de copropriétaires, également dotée de la personnalité juridique, qui sera exclusivement compétente pour la gestion des parties communes particulières propres au Lot considéré, placé également sous un régime de sous-copropriété forcée organisée.

Sous-section B : SYNDIC GENERAL

47 Syndic Général - Désignation - Nomination

Il est fait appel, par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires aux soins d'un Syndic Général, choisi ou non parmi les Copropriétaires.

Exceptionnellement la Comparante se réserve la faculté de désigner le premier Syndic Général, dont le mandat devra impérativement être reconduit lors de la première Assemblée générale plénière des Copropriétaires du Complexe, faute de quoi il expirera de plein droit.

Le Syndic Général ainsi désigné assurera l'organisation et la gestion de la première Assemblée générale plénière des Copropriétaires.

Le Syndic Général sera choisi ou reconduit dans ses fonctions par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires à la majorité absolue des voix, pour un terme ne pouvant excéder trois ans, mais renouvelable, et ce pour la première fois à l'occasion de la première Assemblée générale plénière des Copropriétaires. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le Syndic Général est une société ou une personne morale, l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires désigne en

outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de Syndic Général.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du Syndic Général sera affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'endroit ad hoc dans le bâtiment administratif implanté sur le Complexe.

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

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

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

Les dispositions régissant la relation entre le Syndic Général et l'Association Plénière doivent figurer dans un contrat écrit. Les rémunérations du Syndic Général seront fixées par décision de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires.

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

Si le Syndic Général devait, pour une raison quelconque, renoncer à sa mission, il devrait l'assurer jusqu'au moment où un nouveau Syndic Général aurait été désigné par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires.

Celle-ci devra obligatoirement pourvoir au remplacement du Syndic Général dans les trois mois de sa démission à donner uniquement par lettre recommandée au président du Conseil de copropriété général en exercice au moment de la démission.

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

48 Pouvoirs et attributions du Syndic Général.

48.1 Le Syndic Général a la charge de :

48.1.1 DE PAR LA LOI :

- (i) convoquer l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires aux dates fixées par le présent règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la Copropriété générale.
- (ii) consigner les décisions de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires dans un registre déposé au siège de l'Association Plénière, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- (iii) d'exécuter et de faire exécuter les décisions de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires.
- (iv) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire. Ainsi il fait notamment exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les

- ordres du Conseil de copropriété ou de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires.
- (v) d'administrer les fonds de roulement et de réserve de l'Association Plénière. Dans cette mesure il a notamment pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes générées par les Parties Communes
 - (vi) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
 - (vii) de communiquer à toute personne occupant le Complexe en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires (exemple : un locataire, un usufruitier, etc...) la date des assemblées, afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou ses observations relatives aux Parties Communes qui seront à ce titre communiquées à l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires.
 - (viii) de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion du Complexe à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière Assemblée générale plénière des Copropriétaires, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
 - (ix) de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'Association Plénière ;
 - (x) de permettre aux Copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires et, notamment, par un site Internet.
 - (xi) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par Arrêté Royal ;
 - (xii) de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1, 1°, d) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
 - (xiii) de soumettre à l'Assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
 - (xiv) de solliciter l'autorisation préalable de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires pour toute convention entre l'Association Plénière et le Syndic Général, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'Association Plénière et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital

- de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le Syndic Général ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
- (xv) de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au Syndic Général, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des Lots et Entités privatives des autres Copropriétaires ;
 - (xvi) de tenir les comptes de l'Association Plénière de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par Arrêté Royal ;
 - (xvii) de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des Parties Communes du Complexe, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires appelée à voter ces budgets.
 - (xviii) d'administrer les fonds de l'Association Plénière. Dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve. Tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'Association Plénière.
 - (xix) et en général de veiller au bon entretien des Parties Communes, et au bon fonctionnement de tous Équipements collectifs et au bon entretien général du Complexe.

48.2 DE PAR LES PRESENTS STATUTS

- (i) d'une Mission de police intérieure
Le Syndic Général doit ainsi assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité. Il pourra dans ce but édicter un règlement obligatoire pour les occupants du Complexe sur la circulation des piétons, les heures d'ouverture et de fermeture des cages d'escaliers et des ascenseurs, l'éclairage, etc... ; il pourra, le cas échéant, recourir à l'intervention de la force publique si elle s'avérait nécessaire.
- (ii) d'une Mission d'administration et d'entretien s'étendant à toutes les Parties Communes.
Il doit notamment, sans que cette énumération soit limitative :
 - (a) Veiller au bon entretien des Parties Communes : il en est notamment ainsi de l'entretien et la

- maintenance de tous les Équipements collectifs, des voiries piétonnes et carrossables non cédées à la commune, passages, accès piétonniers et de façon générale de tous les locaux communs généraux ; il procède de son chef à toutes réparations urgentes et exécute les travaux décidés par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires ;
- (b) Assurer le fonctionnement de tous les services généraux et Equipements collectifs ;
 - (c) engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, se procurer les approvisionnements nécessaires et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien, et d'assurance ; le personnel employé par le Syndic Général ne pourra être utilisé à des fins privées par les Propriétaire, Copropriétaires ou occupants pendant les heures de service et même après ces heures ;
 - (d) Procéder à toutes installations et aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et accroître la sécurité et le confort des occupants et usagers du Complexe tels par exemple : installation d'une boîte aux lettres générale pour la levée du courrier ; installations de bouche d'incendie ; sorties de secours et extincteurs, etc. ;
 - (e) Instruire les contestations relatives aux Parties Communes survenant avec des tiers ou entre les Copropriétaires, faire rapport à l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires qui décidera des mesures à prendre et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires ;
 - (f) souscrire au nom des Copropriétaires tous contrats d'assurance, en conformité avec ce qui est dit à la section « Assurances » ci-avant ;
 - (g) Assurer le paiement des dépenses communes générales et le recouvrement des recettes communes générales ;
 - (h) Répartir entre tous les Copropriétaires et Associations partielles de Copropriétaires le montant des dépenses communes générales leur incombant et le montant leur incombant en raison de leur consommation privative, ainsi que (i) les frais privatifs de consommation et de maintenance y liés et (ii) les frais de consommation et de maintenance propres aux différents Lots qui seront eux-mêmes placés sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété, dotée d'une Association partielle de Copropriétaires, dans les proportions qui sont arrêtées ci-avant ;
 - (i) Présenter annuellement à chaque Propriétaire, Copropriétaire et Syndic particulier son compte particulier et à l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires statuaire, les comptes généraux ;

Le tout sous le contrôle et la surveillance du Conseil de copropriété.

- (iii) de représenter l'Association Plénière à tous actes authentiques à intervenir notamment en raison de modifications aux statuts ou de toute autre décision de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires.

Le Syndic Général devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts dans les Parties Communes, de la modification de la répartition des Charges communes générales, de la cession d'une Partie commune générale, de la constitution d'un droit réel sur une Partie commune générale, etc.

48.3 L'Assemblée générale plénière des Copropriétaires pourra par des décisions à prendre à la majorité absolue des voix décider de conférer d'autres pouvoirs ou de limiter les pouvoirs du Syndic Général, soit au moment de sa nomination, soit même en cours de mandat.

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

49 Responsabilité du Syndic Général

Le Syndic Général est seul responsable de sa gestion.

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

50 Pouvoirs de représentation du Syndic Général

Le Syndic Général sera, dès le jour où l'Association Plénière aura acquis la personnalité juridique par la cession ou l'attribution d'un Lot ou d'une Entité privative au moins, chargé de représenter l'Association Plénière, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.

Ainsi, le Syndic Général instruit les contestations relatives aux Parties Communes, vis à vis des tiers et des administrations publiques.

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

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

Sous-section C : ASSEMBLEE GENERALE PLENIERE DES PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES

51 Pouvoir de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires

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

L'Assemblée générale plénière des Copropriétaires est l'organe de l'Association Plénière qui dispose de tous les pouvoirs de conservation et d'administration du Complexe, à l'exception de ceux qui seraient attribués par la loi ou les statuts à chaque

Propriétaire ou Copropriétaire, ou encore au Syndic Général, ou encore à une assemblée des Copropriétaires d'un Lot placé sous un régime de sous-copropriété.

52 Composition de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires

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

Afin d'éviter tout doute, il est clair que ne sont pas membres de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires les Associations partielles des sous-copropriétés

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité des dispositions prévues par les Articles 60 et 61.

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

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

Le Président pourra se faire assister par trois assesseurs, également choisis par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires en son sein.

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

Le Syndic Général ne pourra ni être Président de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires, ni assesseur du Président. La nomination du Président de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires et de ses assesseurs éventuels sont fixées d'office à l'ordre du jour de la première Assemblée générale des Copropriétaires.

53 Assemblée générale plénière ordinaire

L'Assemblée générale statutaire plénière des Copropriétaires se tient d'office chaque année dans le Complexe, au cours de la première quinzaine du mois de juin de chaque année, à l'heure, au lieu indiqué par le Syndic Général ou le Conseil de copropriété général ou celui qui convoque.

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

54 Assemblée générale plénière extraordinaire

En dehors de cette Assemblée statutaire, l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires est convoquée à la diligence du Syndic Général ou du Conseil de copropriété, aussi souvent qu'il est nécessaire.

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

En outre, en vertu de l'article 577-9 paragraphe trois du Code civil, tout Propriétaire ou Copropriétaire peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une Assemblée générale plénière des Copropriétaires, lorsque le Syndic Général néglige ou refuse

abusivement de le faire, pour délibérer sur la proposition que ledit Propriétaire ou Copropriétaire détermine.

55 Convocations aux Assemblées générales plénières

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

Toutefois le Syndic Général pourra sous sa responsabilité convenir avec l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires de tout autre mode de convocation.

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

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

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

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

En outre la date et le lieu de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires feront l'objet d'un affichage dans le Complexe.

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

56 Ordre du jour de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires

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

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

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

A tout moment, un ou plusieurs Propriétaire ou Copropriétaires peuvent notifier au Syndic Général les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une Assemblée générale plénière des Copropriétaires. Ces points sont pris en compte par le Syndic Général, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le Syndic Général, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette Assemblée générale plénière des Copropriétaires, ils le sont à l'ordre du jour de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires suivante.

57 Représentations aux Assemblées générales plénières des Copropriétaires

L'Assemblée générale plénière se compose de tous les Copropriétaires du Complexe.

Chaque Propriétaire et Copropriétaire dans le Complexe est de plein droit membre de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires, peu importe qu'un ou plusieurs Lots soit lui-même placé sous un régime de sous-copropriété partielle, dotée d'une Association de Copropriétaires dotée de la personnalité juridique.

Si le Syndic général et/ou le commissaire aux comptes n'est pas un Propriétaire ou un Copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux Assemblées générales plénières, mais il y assistera alors avec voix consultative et non délibérative.

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

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision portant sur un Lot ou une Entité privative, que ce soit par suite d'ouverture de succession ou lorsque la propriété d'un Lot ou d'une Entité privative est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, ou encore pour toute autre cause légale, entre deux ou plusieurs personnes, tant majeures que mineures ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, le droit de participation aux délibérations de l'Assemblée générale plénière est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux Assemblées générales plénières ; il exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et il reçoit tous les documents provenant de l'Association Plénière. Les intéressés communiquent par écrit au Syndic général l'identité de leur mandataire.

Chaque Propriétaire et chaque Copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux Assemblées générales plénières, mais personne ne pourra représenter un Propriétaire ou Copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'Assemblée générale plénière et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une Assemblée générale plénière, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des Lots et Entités privatives faisant partie du Complexe.

Le Syndic général ne peut intervenir comme mandataire d'un Propriétaire ou Copropriétaire à l'Assemblée générale plénière, nonobstant le droit pour lui, s'il est Propriétaire ou Copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout Propriétaire ou Copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

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

58 Liste de présence

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les Copropriétaires qui désirent assister à l'Assemblée générale plénière, liste de présence qui sera certifiée par le Président de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires, et le cas échéant par les membres du Conseil de copropriété du Complexe et qui indiquera le nombre des quotités dans les Parties Communes possédées par les signataires dans le Complexe.

59 Majorités

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés à l'Assemblée générale plénière, sauf le cas où une majorité plus forte ou l'unanimité est requise par la loi.

59.1 Majorité spéciale - Unanimité

L'Assemblée générale plénière décide :

59.1.1 à la majorité des trois-quarts des voix présentes ou représentées :

- (i) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des Parties Communes ;
- (ii) de tous travaux affectant les Parties Communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le Syndic général ;
- (iii) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;
- (iv) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives de Lots ou Entités privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'Association Plénière.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les Propriétaire et Copropriétaires.

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

- (i) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des Charges Communes de copropriété ;
- (ii) de la modification de la destination du Complexe ou d'une partie de celui-ci ;
- (iii) de la reconstruction du Complexe ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- (iv) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir Parties Communes ;
- (v) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs généraux ;

59.1.3 Il est statué à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires :

- (i) sur toute modification de la répartition des quotes-parts dans les Parties Communes, ainsi que sur toute décision de l'Assemblée générale plénière de reconstruction totale du Complexe ;
- (ii) sur la décision de dissoudre l'Association Plénière.

Toutefois, lorsque l'Assemblée générale plénière, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de

disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts dans les Parties Communes dans les cas où cette modification est nécessaire.

59.2 Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'unanimité est requise, elle doit s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'Assemblée générale plénière, mais pas de l'unanimité de tous les Copropriétaires du Complexe.

Lorsqu'une majorité spéciale et requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'Assemblée générale plénière.

Le Propriétaire ou Copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'Assemblée générale plénière et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un Propriétaire ou Copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'Assemblée générale plénière.

Le Propriétaire ou le Copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'Assemblée générale plénière sans exprimer son vote.

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

59.3 Vote par écrit

Les membres de l'Association Plénière peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'Assemblée générale plénière, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le Syndic général en dresse le procès-verbal.

60 Délibérations

Les Copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de dixmillièmes dans les Parties Communes.

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

Le vote se fera toujours oralement par main levée.

Le Syndic général ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également Propriétaire ou Copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'Association plénière des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

61 Quorum de présence

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

Néanmoins, l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires délibère aussi valablement si les Copropriétaires présents ou

représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les Parties Communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts dans les Parties Communes dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires.

62 Procès-verbaux

Le Syndic général rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée générale plénière avec indication des majorités obtenues et du nom des Copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'Assemblée générale plénière, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les Copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le Syndic général consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 §3 dans les trente jours suivant l'Assemblée générale plénière et transmet celles-ci, dans le même délai, aux Copropriétaires.

Si un Propriétaire ou Copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le Syndic général par écrit.

Tout Propriétaire ou Copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'Association plénière des copropriétaires.

Sous-section D : CONSEIL GENERAL DE COPROPRIETE

63 Nomination

Il sera créé un Conseil général de copropriété dont les membres devront obligatoirement être des Copropriétaires ou représentants dûment habilités des Copropriétaires (membre internes).

Les membres sont nommés pour un terme de trois ans, et en tout temps révocables par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires. Le mandat de membre du Conseil général de copropriété se termine à la date de la troisième Assemblée générale ordinaire qui suit celle qui l'a désigné comme membre.

Le Conseil de Copropriété Général du Complexe sera renouvelé d'un tiers de sa composition tous les ans.

Les membres sortants sont rééligibles.

La révocation, la démission, le renouvellement d'un membre du Conseil de Copropriété Général du Complexe ou la vacance de son poste entraîne de plein droit la révocation, la démission, le renouvellement de sa fonction de membre du Conseil de Copropriété Général du Complexe ou la vacance de son poste au sein de celle-ci, et inversement.

Il est présidé par le président en exercice de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires qui est d'office membre complémentaire du Conseil de Copropriété Général du Complexe.

Le Syndic Général et le commissaire aux comptes y assistent avec voix consultative.

A leur demande, les Syndics particuliers des Lots placés sous un régime de sous-copropriété doté d'une Association partielle de copropriétaires, peuvent également y assister avec voix consultative.

L'Assemblée générale plénière des Copropriétaires sera également compétente pour décider des missions particulières à conférer au Conseil général de copropriété dans le respect des présents statuts de la copropriété et de la loi.

64 Pouvoirs

Le Conseil général de copropriété est un organe d'exécution et de surveillance.

Le Conseil général de copropriété aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le Syndic général de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la Copropriété générale par le Syndic général. Celui-ci devra au préalable en être avisé ; il assistera, dans ce cas, le Conseil général de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'Assemblée générale plénière à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'Assemblée générale plénière et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération.

Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'Assemblée générale plénière octroyant celles-ci.

Le Conseil général de copropriété peut, en outre dans l'intérêt général du Complexe, suggérer des propositions à mettre à l'ordre du jour, tant des assemblées générales des Associations partielles que de l'Assemblée générale plénière. Le Conseil général de copropriété peut décider de la nécessité de convoquer l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires des Parties Communes.

65 Délibérations.

Le Conseil général de copropriété délibérera valablement si au moins la moitié de ses membres sont présents.

Comme indiqué ci-avant le Syndic Général, ainsi que le commissaire aux comptes et à leur demande le ou les Syndics particuliers des Lots placés sous un régime de sous-copropriété doté d'une Association partielle de copropriétaires y assistent également avec voix consultative.

Les décisions du Conseil général de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents. En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des Copropriétaires, au siège de l'Association plénière des Copropriétaires.

Lors de chaque Assemblée générale plénière, le Conseil général de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

Sous-section E : COMMISSAIRE AUX COMPTES

66 Nomination - Mission

L'Assemblée générale plénière des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le Syndic Général, dont la concordance entre les chiffres repris en

comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable.

Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'Assemblée Générale plénière des Copropriétaires.

Si ce commissaire aux comptes n'est pas un Propriétaire ou un Copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux Assemblées générales plénières, mais il y assistera alors avec voix consultative et non délibérative.

Si ce commissaire est un Propriétaire ou un Copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'Association plénière des copropriétaires

SECTION VII : ACTIONS EN JUSTICE

67 Actions en justice par l'Association Plénière

L'Association Plénière a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code civil, l'Association plénière des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs Copropriétaires et/ou avec une ou plusieurs Associations partielles de copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les Parties Communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le Syndic général 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 plénière dans les plus brefs délais.

Le Syndic général informe sans délai les Copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'Assemblée générale plénière des actions intentées par ou contre l'Association plénière des copropriétaires.

68 Actions en justice par un Propriétaire ou Copropriétaire

Tout Propriétaire ou Copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée générale plénière.

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

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout Propriétaire ou Copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'Association plénière des copropriétaires, 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 plénière s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des Copropriétaires empêche abusivement l'Assemblée générale plénière de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout Propriétaire ou Copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'Assemblée générale plénière et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le Propriétaire ou le Copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'Association plénière des copropriétaires, est déclarée

fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres Copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le Propriétaire ou Copropriétaire concerné est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'Association plénière des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4 du Code judiciaire.

- Le Propriétaire ou Copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'Association plénière des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres Copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le Propriétaire ou Copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'Association plénière des copropriétaires.

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

69 Actions en justice par un occupant

Toute personne occupant le Complexe en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée générale plénière peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'Assemblée générale plénière adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

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

70 Opposabilité – Information

Toutes décisions de l'Assemblée générale plénière peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur un Lot ou une Entité privative dans le Complexe.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur un Lot ou une Entité privative dans le Complexe et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

- (i) en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'Assemblée générale plénière ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'Association Plénière et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;
- (ii) en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du Syndic général, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit

pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'Assemblée générale plénière.

Tout membre de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires est tenu d'informer sans délai le Syndic général des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son Lot ou son Entité privative.

71 Conciliation obligatoire préalable en cas de litige

Le Syndic Général est obligatoirement la première instance de conciliation à qui doit être soumis un litige survenant entre Copropriétaires et/ou occupants du Complexe concernant les Parties Communes.

La partie la plus diligente lui expose succinctement, par écrit, l'affaire et lui demande de convoquer chez lui une réunion de conciliation. Le Syndic Général donne son avis dans le plus court délai possible.

Si le litige persiste, il sera ensuite porté devant le Conseil de copropriété, en degré de conciliation. Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent. Les poursuites en paiement se feront devant le Juge de Paix.

SECTION VIII – DISPOSITIONS GENERALES

72 Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

73 Langues

Un Propriétaire ou Copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à l'ensemble du Groupe d'immeubles bâtis émanant de l'Association plénière des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle le Complexe est situé, étant entendu qu'en cas de divergence entre le texte du présent Acte et le texte de sa traduction, le texte du présent Acte primera.

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

Les frais de traduction sont à charge de l'Association plénière des copropriétaires.

CHAPITRE IV – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le règlement d'ordre intérieur de la Copropriété Générale du Complexe est établi comme suit :

74 Principe – Majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur

Il est arrêté, entre tous les Copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants droit et ayants cause à tout titre.

Il pourra être modifié par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires, à la majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux de l'Assemblée générale et dans un registre prévu à cet effet et tenu par le Syndic Général.

75 Publicité du règlement d'ordre intérieur

Le règlement d'ordre intérieur est déposé au siège de l'Association Plénière des Copropriétaires du Complexe, qui sera également le siège du Syndic Général.

Le Syndic Général met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires du Complexe.

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

Les décisions de l'Assemblée Générale plénière des Copropriétaires du Complexe sont consignées dans un registre déposé au siège de l'Association Plénière des Copropriétaires du Complexe, qui sera également le siège du Syndic Général.

Ce registre peut également être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Tout Propriétaire et Copropriétaire doit faire signer « pour accord » le règlement d'ordre intérieur par son ou ses locataires et lui notifier toute modification à celui-ci, valablement décidée par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires du Complexe.

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur, de même que toute décision de l'Assemblée générale, peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété, et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession d'un droit réel ou personnel : par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé ci-dessus (3ème alinéa) ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du Syndic Général, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable vis-à-vis du Syndic Général et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.
- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du Syndic Général, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'Assemblée générale.

Toute personne occupant le Complexe en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires du Complexe, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires du Complexe adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

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

76 Esthétique

Pour tout ce qui concerne les zones non-bâties et de jardin paysager et leur utilisation il est renvoyé aux dispositions de l'Article 15.

Pour le surplus, chaque Copropriétaire veillera à entretenir les constructions, grillages, clôtures, haies, jardinets, jardins et plantations ; il maintiendra le trottoir en bel état de propreté et d'entretien. Chaque Copropriétaire entretiendra en parfait état de propreté et de fraîcheur tous les enduits et peintures extérieures des constructions.

Chaque Copropriétaire doit entretenir son jardin de manière à lui conserver un caractère propre d'espace libre, planté et orné.

Il est interdit de placer ou de faire placer des antennes visibles sur les terrains ou sur les bâtiments faisant partie du Complexe. En tout cas, il est uniquement permis de placer des antennes pour autant qu'elles ne soient pas interdites par la commune ou la société distributrice d'utilité publique.

Il est interdit de placer des panneaux publicitaires sur les Lots, à l'exception d'un panneau de max 0,5 m² avec le nom et la profession du résident. Cette interdiction ne s'applique pas pour la mise en vente des Lots. Les Comparante se réserve le droit d'autoriser le placement d'un panneau au profit d'un tiers.

77 Dépôts dans les Parties Communes

Sans préjudice de ce qui est indiqué ci-avant à l'Article 15, les Parties Communes, notamment les voiries piétonnes et carrossables, devront être maintenues libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les poussettes, véhicules à moteur, les vélos, matériels, bouteilles, chaussures, meubles poubelles, sauf le cas échéant aux endroits expressément prévus à cet effet, etc...

78 Végétaux interdits - Arbres à hautes tiges

Il est rappelé que le permis de lotir et les prescriptions urbanistiques interdit un grand nombre de de plantations qui sont donc totalement proscrites dans l'ensemble du Complexe.

En outre, excepté dans la mesure où cela est requis dans le cadre du permis de lotir ou de permis d'urbanisme obtenus par les Comparantes pour l'aménagement initial du Site, la plantation de hautes futaies absorbant beaucoup d'eau, tels que des peupliers et des pins, ainsi que d'arbres pouvant excéder dix (10) mètre de hauteur, est interdite dans un rayon de quinze (15) mètre autour des zones à bâtir autorisées.

Les Copropriétaires et occupants ne pourront procéder à l'abattage des arbres à hautes tiges, même privés, tels que définis par le Code civil que moyennant obtention des autorisations requises et tiendront les autres Copropriétaires et Association concernée indemnes de toutes conséquences liées à un abattage illicite, tenant compte de la circonstance que les prescriptions urbanistiques du permis de lotir prévoient qu'un permis d'urbanisme unique sera octroyé pour chaque îlot.

79 Droit de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires

L'Assemblée Générale plénière des Copropriétaires du Complexe peut à tout moment et moyennant respect des règlements, notamment communaux, éventuellement applicables établir un règlement d'ordre intérieur, pour tous les occupants du Complexe.

Il en sera notamment ainsi pour ce qui concerne :

- La maison commune ;

- l'utilisation des zones non-bâties et de jardin paysager faisant partie du Terrain Commun, dans leurs aménagements collectifs ; et,
- Le Bois de Béclines et ses talus.

80 Moralité – Tranquillité - Dépôts insalubres

Les Copropriétaires et occupants du Complexe, devront toujours l'habiter bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité dans le Complexe ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être établi sur le Complexe aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaire et sans permis d'environnement

Les déchets ménagers devront selon le cas soit être conservés jusqu'au jour de leur enlèvement dans chaque Lot par ses occupants, soit être déposés dans les poubelles de type MOLOK qui existeraient sur le Complexe.

Le tri des déchets devra se faire conformément aux dispositions légales et réglementaires.

81 Charges municipales

Les Copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges municipales, de police et de voirie.

82 Publicité

Sans préjudice de ce qui est prévu à l'Article 16.1(iv), il est interdit, pour tous les propriétaires et occupants d'appartements de faire de la publicité sur et dans le Complexe.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée, à l'exception de la publicité liée à la mise en vente ou en location des entités privatives ; les affiches apposées dans ce cadre ne pourront toutefois l'être qu'aux fenêtres et dans le hall d'entrée, en un lieu réservé à cet effet.

Pour les biens en vente et en location, il faut se conformer à l'affiche de vente préconisée par le Syndic Général.

Il est par ailleurs permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou du Lot, ou à côté d'elle, ainsi qu'à la porte d'entrée de la colonne dans laquelle est situé l'appartement ou le Lot, à l'endroit prescrit, une plaque du modèle déterminé par l'architecte désigné à cet effet par le Syndic Général. Ces plaques seront placées par les soins du Syndic Général aux frais du Propriétaire ou Copropriétaire concerné.

Il sera interdit d'apposer toute forme d'enseigne lumineuse ou non, tout logo ou toute publicité fixe ou mobile sur les façades dans le Complexe.

83 Boîtes aux lettres

Chaque Lot et chaque Entité privative, disposera d'une boîte aux lettres particulière située dans l'emplacement qui sera érigé à cet effet.

Ces boîtes aux lettres seront placées à l'endroit prescrit, et seront du modèle déterminé par l'architecte du projet ou par l'architecte désigné par le Syndic Général.

Il sera en outre prévu une boîte aux lettres spécifique pour le courrier adressé au Syndic Général.

84 Sanctions - Opposabilité

84.1 Tout manquement constaté à une stipulation impérative du présent Règlement pourra, sur décision de l'Assemblée générale, être sanctionné par une "amende", venant en déduction du montant total des Charges Communes Générales à répartir entre les Copropriétaires.

84.2 Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires du Complexe peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

84.3 Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

- (i) en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires du Complexe ou à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du Syndic Général, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis du Syndic Général et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.
- (ii) en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du Syndic Général, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires du Complexe.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS GENERALES

85 Hiérarchie des normes

En tout état de cause, les prescriptions conventionnellement stipulées ne s'appliqueront que pour autant qu'elles soient conformes aux servitudes et charges d'utilité publique contenues dans le permis, ses annexes, ou une modification ultérieure d'un de ceux-ci.

Les dispositions du présente Acte priment sur celles contenues dans les actes de base, les règlements de copropriété et les règlements d'ordre intérieur des sous-copropriétés partielles dotées ou non de la personnalité juridique.

Les actes de base, les règlements de copropriété et les règlements d'ordre intérieur des sous-copropriétés partielles dotées ou non de la personnalité juridique ne peuvent en aucun cas contenir des dispositions qui auraient pour effet de rendre nulle ou impossible à mettre en œuvre une disposition contenue dans le présent Acte.

Toutes les conventions relatives à un bien repris dans le périmètre du permis devront obligatoirement contenir les informations suivantes :

- l'affectation prévue dans les plans d'aménagement et plus généralement, tout instrument juridique obligatoire ;
- l'existence des autorisations administratives y afférentes ;

- la confirmation du respect de l'obligation de communication de l'acte de base et des actes modificatifs ;
- l'existence, les références et l'objet des éventuels permis d'urbanisme,
- le cas échéant, les certificats liés au bien.

86 Frais

Les frais du présent Acte et de ses annexes sont à charge du Propriétaire du Site. Lors de la passation de l'acte d'acquisition au sens large, le cessionnaire de tout Lot devra payer, à l'entière décharge des Comparantes et comme contribution aux frais des présentes, une quote-part fixe égale à trois cent euros hors taxe sur la valeur ajoutée (€ 300,00 HTVA).

TITRE III – DISPOSITIONS FINALES

87 Prescription urbanistique

Conformément à l'article 85 du C.W.A.T.U.P.E., le notaire a sollicité de la Commune de Mont-Saint-Guibert les informations prévues à l'article 150, § 1^{er} du C.W.A.T.U.P.E.

La réponse de la Commune de Mont-Saint-Guibert en date du 4 mai 2016 stipule littéralement ce qui suit :

« *Concerne : Demande de renseignements*

En réponse à votre demande d'informations datée du 21/04/2016, référencée "JC/GB/BN/2160188" relative à un bien sis Lieu-dit "Bois de Béclines", s/n cadastré division III, section A, numéro(s) 10A-11Y2-11F4-11A6-5E-3 W2 et appartenant à VLASIMMO SA - DURABRIK BOUWBEDRIJVEN SA - NESTAS SA, répertorié(s) comme « Terrain(s) », nous avons l'honneur de vous communiquer les informations visées, notamment, aux articles 85, § 1^{er}, alinéa 1^o et 2^o et 150^{bis} § 1^{er} du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie

Situation juridique

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Le bien est inscrit dans le périmètre du

- *Plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.(A.R. du 28/03/1979), en zone d'aménagement communal concerté ;*
- *Plan communal d'aménagement : **sans objet** ;*
- *Permis de lotir non périmé : **F0610//25068/LAP3/2010.6** ;*

URBANISME

Le bien a fait l'objet

- *du (des) permis d'environnement suivant(s) : **aucun***
- *du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) : **874/1220/eB201500102 du 18/01/2016 ayant pour objet la construction et l'aménagement de la prairie du Quewet comprenant la construction de deux immeubles à appartements (bâtiment 9 14 appartements et bâtiment 10 14 appartements) et d'une salle commune - F0610/25068/UCP3/2013/2//274579 du 16/09/2013 relatif à la création de voiries nouvelles et aménagement d'une place ;***
- *du (des) certificat(s) d'urbanisme 1 récent(s) suivant(s) : **aucun***
- *du (des) certificat(s) d'urbanisme 2 récent(s) suivant(s) : **aucun** ;*

- d'infraction(s) en matière d'urbanisme :
 - non (ce renseignement ne concerne que les infractions dûment constatées et n'implique nullement une certification du bâtiment !);
 - Constat communal (sans formalisation de l'infraction) : **sans objet**

Le bien est frappé

- d'alignement : **voir lotissement** et d'une zone de recul : **voir lotissement** ;

Il n'existe pas de règlement communal d'urbanisme.

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

SITE « NATURA 2000 »

Il n'existe aucun site « NATURA 2000 » sur le territoire communal.

RADON

Nous attirons également l'attention sur la présence de RADON, dans le sous-sol des anciens villages de Mont-Saint-Guibert (sauf rues des Trois Burettes, des Sablières et des Acacias, le Clos de la Noire Epine et Nord de la RN25, soit le parc scientifique et l'Axisparc) et d'Hévillers (sauf rue de Blanmont et de la Pierrère). Le village de Corbais n'est pas concerné.

Renseignements, dépistage et évaluation du risque auprès du service provincial de l'environnement - 010/23.63.23 ou auprès de l'agence fédérale de contrôle nucléaire (AFCN) — 02/289.21.11 e-mail : info@fanclgov.be

Risque « SEVESO »

Une partie de notre territoire (plateau du Chenoy) est incluse dans la zone de vigilance (rayon de 8450 mètres) d'un site SEVESO implanté à Villers-La-Ville (Tilly). Il n'existe aucun autre site SEVESO dans un rayon de 2000 mètres autour de l'entité.

PÉRIMÈTRE PROTEGE

Le bien est inclus dans le périmètre :

- de protection des eaux souterraines : **non** ;
- d'une zone protégée en matière d'urbanisme et pour laquelle s'applique le règlement général sur les bâtisses (articles 393 à 405 du CWATUP) : **non**
- d'un site d'activité économique désaffecté : **sans objet**
- d'un remembrement : **non** ;

EGOUTTAGE

- Situation au Plan Assainissement par Sous bassin Hydraulique (PASH) : **épuration collective** ;
- Le bien est raccordé :
 - à un réseau d'égout : **sans objet** ;
 - à un réseau d'aqueduc : **sans objet** ;

INONDATIONS

Le bien est situé en zone inondable répertoriée

- Suivant la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau (sous-bassin hydrographique « Dyle-Gette ») en zone : **sans objet** ;
- Suivant l'expertise communale (risque d'inondation liée aux ruissellements) : **sans objet**

EQUIPEMENT

Le gestionnaire de la voirie est **Propriétaire du site**.

En ce qui concerne les équipements spécifiques de la voirie, il convient de prendre les renseignements auprès des sociétés de distribution suivantes :

- Distribution d'eau : IECBW, rue Emile François, 27 à 1474 GENAPPE (067/280.111)
- Gaz et électricité : ORES, avenue Jean Monnet, 2 à 1348 Louvain-La-Neuve (078/15.78.01)

CARACTERISTIQUES PATRIMONIALES

Le bien est inscrit

- sur une liste de sauvegarde (art. 193) ou de classement (art. 196) : **non** ;
- sur la liste des arbres et haies remarquables : **non**

Il n'existe aucun site archéologique sur le territoire communal.

Division

Remarque sur la division proposée (article 90 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine) : **sans objet** ;

Il appartient au Notaire chargé de la division d'un bien pour créer un lot à bâtir d'en informer immédiatement les sociétés de distribution précitées. Cette formalité est obligatoire ; A défaut, le nouveau lot ainsi créé ne sera pas considéré comme terrain équipé et, par voie de conséquence, ne pourra pas être qualifié de terrain à bâtir.

Autres renseignements

- Nous attirons l'attention sur les servitudes liées à :
 - L'atlas des chemins : **sans objet** ;
 - L'atlas des cours d'eau : **sans objet** ;
- Droit de préemption : **sans objet** ;
- Expropriation : **sans objet** ;
- Servitude publique aérienne ou autre connue des services communaux : **sans objet** ;
- Insalubrité du (des) logement(s) : **sans objet** ;
- Le bien a fait l'objet d'un permis de location : **sans objet**
- Autre(s) remarque(s) : **aucune remarque.** »»

Il est en outre rappelé que :

- aucun des travaux et actes visés à l'article 84 §§ 1er et 2 du C.W.A.T.U.P.E. ne peut être accompli sur un immeuble tant qu'un permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ; et,
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme

88 Gestion des sols pollués

88.1 Les parties déclarent avoir été informées par le notaire rédacteur du présent acte des prescriptions du Décret wallon du cinq décembre deux mille huit relatif à « la gestion des sols » et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque nécessitant une reconnaissance de l'état du sol, le cas échéant, une étude de risque avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

88.2 Information visée à l'article 85, § 1^{er}, alinéa 1, 3^o du C.W.A.T.U.P.E. : Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné de la modification de l'article 85 du

C.W.A.T.U.P.E. opérée par le décret du cinq décembre deux mille huit relatif à la gestion des sols , dont il résulte que doivent désormais être mentionnées, dans tout acte de cession immobilière visé par l'article 85, les « données relatives aux biens inscrits dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 10 du décret du cinq décembre deux mille huit relatif à la gestion des sols ». L'article 85, §1er, alinéa 1, 3° du C.W.A.T.U.P.E. quoique actuellement en vigueur ne pourrait toutefois recevoir ici d'application effective dans la mesure où la banque de données relative à l'état des sols précitée n'est, au jour de la passation du présent acte, ni créée ni - a fortiori - opérationnelle (les informations requises ne figurant au demeurant pas - pour les raisons mentionnées ci-dessus - sur les formulaires III B par les différentes communes dont question ci-avant). Sous le bénéfice de cette précision et de son approbation par le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, les parties requièrent le notaire de recevoir néanmoins le présent acte.

89 Frais de raccordement des Lots et Entités Privatives

Tous les raccordements normaux des Lots ou Entité Privatives à l'eau, à l'électricité, au gaz, à la télédistribution, au téléphone, aux égouts et à toute autre distribution, incombent uniquement aux acquéreurs du Lot ou de l'Entité Privative concerné(e). S'il était contraint d'avancer un de ces frais, le Propriétaire du Site pourraient se le faire rembourser des acquéreurs.

90 Régime transitoire de répartition des charges communes

90.1 Les Comparantes confirment qu'elles assumeront seules à l'entière décharge des acquéreur de Lot(s) et/ou d'Entité(s) privative(s) tous les frais afférents à ceux des Îlots dont aucun des Lots n'a fait l'objet d'une réception provisoire par un acquéreur tiers (ci-après un « **Îlot Vide** ») de telle sorte qu'aucun frais afférents à un Îlot Vide ne sera réclamé, directement ou via le régime des charges communes, à un acquéreur de Lot(s) et/ou d'Entité(s) privative(s).

90.2 Les charges afférentes aux Parties Communes incluses dans les Îlots dans lesquels au moins un Lot fait l'objet d'une réception provisoire par un acquéreur tiers (ci-après un « **Îlot Occupé** ») seront réparties entre les seuls propriétaires de Lots ou Entités Privatives inclus dans tous les Îlots Occupés du Complexe (donc à l'exclusion des Îlots Vides), étant entendu que les Comparante continueront à assumer seules la quote-part dans ces charges incombant aux Lots ou Entités dans les Îlots Occupés dont elles demeurent propriétaires.

91 Dispositions spécifique à la vente de Lots non-bâti

Les parcelles du Complexe sont uniquement et exclusivement destinées au logement ne pourront, sous aucune condition, être acquises pour aménager des entrepôts de matériaux, des cimetières de voitures, des campings, des terrains de sport, etc., ou pour utiliser ou stocker visiblement un dispositif mobile pouvant être utilisé comme habitation, des réservoirs ou des cuves, ou pour aménager et exploiter un débit de boissons, un cinéma, une salle de danse, un local politique, une discothèque ou toute exploitation malsaine, immorale gênante ou tapageuse, sous peine de dommages et intérêts et de résiliation de la vente, sans préjudice du droit du Syndic Général de faire cesser toute infraction par toutes les voies légales.

Les parcelles sont réservées à la construction d'habitations à caractère permanent et unifamilial, pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée.

Le terme « accessoirement » signifie que la superficie dévolue à la profession libérale ne peut être au maximum qu'égal à 35% de la superficie plancher totale de la construction, étant entendu qu'un changement de destination est toujours sujet à l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ou modification du permis d'urbanisation.

Sur chaque parcelle, un seul logement est autorisé.

Les acquéreurs d'un Lot non-bâti ne pourront exiger du Propriétaire du Site, mais bien des acquéreurs ou propriétaires des Lots voisins, la moitié de la valeur des clôtures, des murs de séparation, constructions pignons séparatifs et/ou séparations - en ce compris les haies - qu'ils auraient pu installer conformément aux prescriptions urbanistiques moitié sur le terrain acquis et moitié sur le(s) terrain(s) attenant(s), et ce en fonction de la loi et des usages communaux.

En conséquence, la vente d'un Lot du lotissement par le Propriétaire du Site ne comprendra jamais la mitoyenneté des murs et séparations qui existeraient sur la ligne de séparation entre le Lot vendu et les Lots attenants. Les acquéreurs d'un Lot pourront acquérir ladite mitoyenneté à l'encontre des propriétaires voisins conformément aux lois et usages en vigueur, le tout sans recours contre le Propriétaire du Site dont la responsabilité ne peut en rien être engagée à ce propos.

Dans le cadre d'une vente de terrain à bâtir, les Comparantes sont uniquement engagées à supporter l'entièreté des frais de :

- l'aménagement et de l'équipement de la voirie ;
- l'aménagement des équipements d'intérêt général (eau, gaz, électricité, ...)
- l'aménagement de l'éventuelle zone verte,

dans le Complexe et comme il apparaît dans le permis de lotissement. Aucune des Comparantes ne peut être tenue responsable de la non-exécution ou de l'exécution tardive des travaux prescrits, si ces faits sont dus à la négligence, au retard ou à la lenteur administrative des autorités ou des sociétés distributrices reconnues d'utilité publique.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'implantation et du niveau des infrastructures (route, égouts, etc...)

Tous les raccordements normaux des parcelles à l'eau, à l'électricité, au gaz, à la télédistribution, au téléphone, aux égouts et à toute autre distribution, incombent uniquement aux acquéreurs concernés d'un Lot. Si l'une d'elles était contrainte d'avancer un de ces frais, les Comparantes pourraient se faire rembourser des acquéreurs. Tous les remboursements, quels qu'ils soient, par les sociétés distributrices reconnues d'utilité publique quant aux investissements réalisés dans des canalisations d'équipement général, deviennent la propriété des Comparantes.

Même avant la construction de son bâtiment, chaque acquéreur sera tenu d'échardonner son terrain chaque année et d'en enlever régulièrement les mauvaises herbes ainsi que d'effectuer deux fauchages (au printemps et à l'automne) et de faire évacuer tous déchets et débris qui seraient déposés sur son terrain et le trottoir.

L'écoulement des eaux pluviales devra être assuré sur le terrain sans pouvoir les diriger vers les propriétés avoisinantes. Les bâtiments et leurs dépendances devront être pourvus d'un système de conduite assurant l'évacuation directe des eaux résiduaires, des matières fécales et des eaux ménagères conformément aux règlements communaux.

92 Authentification du droit réel de superficie

Comme rappelé au point (B) du préambule, le Propriétaire du Site a, par convention sous seing privé en date du douze mai 2014, enregistrée deux rôles, sans renvoi, le dix-huit juillet deux mille quatorze, volume 6/78, folio 75, case 23 auprès du second bureau de l'enregistrement de Nivelles, concédé à DURABRIK un droit réel de superficie venant à expiration le trente juin deux mille vingt-deux, sans possibilité de tacite reconduction.

Ce droit a été consenti à titre gratuit et porte sur l'intégralité du Site tel que décrit au point (A) du préambule.

93 Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est pour autant que de besoin, formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

94 Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Comparantes déclarent faire élection de domicile en leur siège social sus indiqué.

95 Annexes

Les Annexes au présent acte en font partie intégrante, mais ne seront pas transcrites, à l'exception du Plan de division.

96 Droit applicable

Le présent acte est régi par le droit belge.

97 Élection de for

Tout litige relatif à la conclusion, la validité, l'interprétation ou l'exécution du présent Acte sera à défaut d'application de la procédure d'arbitrage dont question ci-avant du présent Acte, de la compétence exclusive des tribunaux de Nivelles.

98 Certificat d'identité

Nous, Notaire, certifions l'exactitude des dénominations et forme juridique des Comparantes au vu des pièces requises par la loi, déclarant en outre parfaitement connaître tant les statuts de ladite société que l'identité de ses représentants statutaires.

99 Déclaration des Comparantes

Chacune des Comparantes déclare :

- qu'elle n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire désigné par le Président du Tribunal de Commerce ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite non clôturée à ce jour ; et,
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens.

100 Déclaration pour l'enregistrement

Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement concernant la constitution des différentes servitudes créées à charge et/ou au profit de chacun des Lots composant le Complexe, résulte exclusivement de l'aménagement des lieux et sont dès lors estimées ensemble à une valeur pro fisco de un euro (€ 1,00-), ceci d'autant qu'elles sont constituées par les

sociétés Comparantes, par destination du père de famille conformément aux articles 692 et suivants du Code civil.

101 Droit d'écriture

Le notaire soussigné atteste que le droit d'écriture de cinquante euros (€ 50,00-) a été acquitté.

DONT ACTE,

Fait et passé,

Lieu et date que dessus.

Lecture intégrale des mentions visées par la loi et des modifications éventuelles intervenues depuis la communication du projet d'acte, et lecture partielle des autres clauses, les Comparantes, déclarant en avoir reçu communication au moins cinq jours ouvrables auparavant et en bien comprendre la teneur, ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME