

Berquin Notaires SCRL  
avenue Lloyd George 11  
1000 Bruxelles  
RPM Bruxelles 0474.073.840

**ACTE DE BASE MODIFICATIF  
DE LA RESIDENCE "LE BRILLANT"  
SIS A 1170 WATERMAEL-BOITSFORT, RUE DU BRILLANT 86**

-  
**COORDINATION**

**Dossier : AL/AV/2180798**

**Répertoire : 2021/**

L'an deux mille vingt-et-un,  
le \$,  
devant **Alexis LEMMERLING, notaire à Bruxelles (premier canton)**, exerçant sa fonction dans la société "BERQUIN NOTAIRES", ayant son siège social à Bruxelles, avenue Lloyd George, 11,  
comparaît:  
**L'Association des copropriétaires à Watermael-Boitsfort Résidence le Brillant, rue du Brillant, 86**, ayant son siège à 1170 Watermael-Boitsfort, rue du Brillant 86, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0847.246.894,  
ici valablement représentée par le syndic de l'immeuble, à savoir la société anonyme "**REGIMO - SYNDIM**", ayant son siège à 1030 Bruxelles, avenue Louis Bertrand 102 Boîte D0, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0876.247.322,  
ici à son tour représentée conformément à ses statuts par .....  
agissant en sa qualité de **syndic** de l'immeuble ci-après décrit,  
nommée à cette fonction par décision écrite de l'association des copropriétaires, à l'unanimité des voix, conformément à l'article 577-6, §11 du code civil, dont procès-verbal a été dressé le 8 octobre 2020 ci-après dénommée "**l'association des copropriétaires**".

**I. EXPOSE PREALABLE**

**1.** En vertu d'un acte de base dressé par le notaire Pierre-Paul STOOP, à Saint-Gilles-lez-Bruxelles le 22 septembre 1975, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 23 septembre suivant, volume 7664, numéro 6, le bien suivant a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée:

**commune de WATERMAEL-BOITSFORT**

un immeuble à appartements multiples, dénommé "RESIDENCE LE BRILLANT", sis **rue du Brillant, 86**, sur et avec terrain, où il présente, d'après titre, une façade de cent deux mètres quarante-cinq centimètres, cadastré dans son intégralité d'après l'acte de base initial section D numéros 12/E, 14/O, 14/P; 16/O et 18/M, pour une contenance totale de cinquante-six ares vingt et un centiares (56a 21ca), et selon l'extrait récent de la matrice cadastrale section D numéro **12/S/P0000** pour une même contenance, étant le lot 909 du plan de lotissement

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Comme indiqué dans l'acte de base du 22 septembre 1975, le complexe immobilier précité appartenait à l'origine à la société anonyme "Immobilière Belgo-Suisse" et la société de personnes à

responsabilité limitée "Les Entreprises Eric Meyer", chacune à concurrence d' une moitié indivise, pour l'avoir acquis comme suit :

La Commune de Watermael-Boitsfort était propriétaire de ce bien, savoir :

- de la parcelle cadastrée actuellement section D numéro 12/E comme étant composée :

des parcelles anciennement cadastrées section D numéros 13/A et 21/D dont elle avait poursuivi l'expropriation à charge de la Commune d'Ixelles prescrite par Arrêté royal du huit juin mil neuf cent soixante-deux et dont la procédure a été déclarée régulière aux termes d'un jugement rendu par Monsieur le Juge de paix du premier canton d' Ixelles, le vingt-sept février mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt novembre mil neuf cent soixante-sept, volume 6.193 numéro 6.

Ces parcelles appartenaient à la Commune d'Ixelles comme faisant partie de celles qu'elle avait acquises, savoir

+ la partie comprise sous la Section D numéro 13/A de Monsieur Martin Blindenberg, rentier, à Ixelles, et consorts, suivant procès-verbal d'adjudication dressé par le notaire Vander Elst, à Uccle, le vingt-sept juillet mil neuf cent trente-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-trois septembre suivant, volume 1867 numéro 31.

+ et la partie comprise sous la Section D numéro 21/D de Messieurs Georges. et René Bovie, respectivement à Leigh on Sea et Slades Green (Comte d'Essex - Grande-Bretagne) suivant procès-verbal d'adjudication dressé par le notaire Delvaux, à Etterbeek, le treize août mil neuf cent six, transcrit au bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-sept septembre suivant, volume 10.401 numéro 11.

- de la parcelle anciennement cadastrée Section D numéro 14/G d'une superficie de cinq ares trente centiares qu'elle avait acquise pour cause d'utilité publique de Monsieur Remigius De Messemacker, manoeuvre, et son épouse, Madame Martha Coleta Maria Dragon, sans profession, à Watermael- Boitsfort, suivant acte passé devant Monsieur Louis Guislain, commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles, le vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le treize mai suivant, volume 6.441 numéro 6.

Les époux De Messemacker-Dragon en étaient propriétaires pour l'avoir acquis aux termes d'un procès-verbal d'adjudication dressé par le notaire Maenaut, à Bruxelles, le trois mars mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt mai suivant volume 4.053 numéro 14, procès-verbal dressé à la requête de la Commission d'Assistance publique de Bruxelles, laquelle en était propriétaire depuis plus de trente ans.

- de la parcelle anciennement cadastrée Section D numéro 14/R d'une superficie de deux ares septante-deux centiares qu'elle avait acquise pour cause d'utilité publique de

1° Monsieur Paul Stevens, chef comptable, veuf de Madame Henriette Jeanne Catherine De Greef et 2° Monsieur René Henri Stevens, employé, tous deux à Watermael-Boitsfort, aux termes d'un acte reçu par Monsieur Louis Guislain, commissaire prénommé, le vingt-trois avril mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le treize mai suivant, volume 6441 numéro 7

Duquel acte il résulte qu'originellement cette parcelle faisait partie d'un bien de plus grande contenance qui appartenait à : 1° Monsieur Henri Degreef, commerçant et 2° Madame Pétronille Degreef, épouse de Monsieur Arthur Longrée, tous deux à Watermael-Boitsfort, lesquels en étaient propriétaires depuis mil neuf cent trente-six.

Monsieur Henri Degreef, prénommé, est décédé le dix-sept mai mil neuf cent cinquante et sa succession a été recueillie par son épouse, Madame Pétronille Coppens, pour un/quart en pleine propriété et un/quart en usufruit en vertu de la donation contenue dans leur contrat de mariage reçu par le notaire Lepage, à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, le dix-neuf novembre mil neuf cent sept, et le surplus par sa fille, Madame Henriette Degreef, épouse de Monsieur Paul Stevens.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Wagemans, à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, le vingt octobre mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-huit octobre mil neuf cent cinquante-deux, volume 4000 numéro 15, intervenu entre Mesdames

Degreef-Coppens, Longrée-Degreef et Stevens-Degreef, le bien a été attribué sous la désignation de lot 2, indivisément à Mesdames Degreef-Coppens- et Stevens-Degreef. Au décès de Madame Degreef-Coppens, sa fille en est devenue seule pleine propriétaire.

Au décès de Madame Stevens-Degreef survenu le vingt-quatre juin mil neuf cent soixante-huit, le bien a été recueilli par Monsieur René Stevens, prénommé, sous réserve d'un quart en pleine propriété et un/quart en usufruit revenant à Monsieur Paul Stévens en vertu des stipulations contenues dans son contrat de mariage reçu par le notaire Jacqmotte, à Etterbeek, le huit novembre mil neuf cent trente-deux.

- et de la parcelle anciennement cadastrée Section D numéro 14/Q d'une superficie de deux ares cinquante centiares qu'elle avait acquise pour cause d'utilité publique suivant acte reçu par Monsieur Louis Guislain, commissaire prénommé, le quatorze mai mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le deux juin suivant, volume 6476 numéro 9, de 1° Mademoiselle Suzanne Jeanne Joséphine Longrée, employée, à Ottignies et 2° Madame Yvonne Henriette Caroline Longrée, sans profession, épouse de Monsieur Albert Nicolas, employé des postes, à Ottignies.

Duquel acte il résulte que ces dernières en étaient propriétaires pour l'avoir recueilli dans la succession de Madame Pétronille Degreef, veuve de Monsieur Arthur Longrée, décédée le quinze octobre mil neuf cent soixante-quatre.

Le même bien appartenait à Madame Veuve Longrée-Degreef par suite de l'attribution qui lui en a été faite dans l'acte susénoncé du notaire Wagemans du vingt octobre mil neuf cent cinquante-deux..

- de la parcelle cadastrée actuellement Section D numéro 18/M comme étant composée de  
- partie de la parcelle anciennement cadastrée section D numéro 18/1 qu'elle avait acquise sous plus grande contenance pour cause d'utilité publique de Monsieur Remigius De Messemacker et son épouse, Madame Martha Dragon, tous deux prénommés, aux termes de l'acte susénoncé reçu par Monsieur Louis Guislain le vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-neuf.

Les époux De Messemacker--Dragon en étaient propriétaires pour l'avoir acquise de la Commission d'Assistance publique de Bruxelles, comme dit ci-avant.

- partie de la parcelle anciennement cadastrée section D numéro 18/L qu'elle avait acquise sous plus grande contenance pour cause d'utilité publique, de Monsieur Eugène Maximilien Heichele, pensionné, et son épouse, Madame Marie Henriette Semai, sans profession, à Etterbeek, suivant acte reçu par Monsieur Iwan Fransolet, commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles, le vingt-quatre février mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix mars suivants, volume 6416 numéro 4.

Duquel acte il résulte que ce bien appartenait à Monsieur et Madame Heichele-Semal pour l'avoir acquis suivant acte reçu par le notaire Moureaux, à Etterbeek, le cinq juin mil neuf cent cinquante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt juillet suivant, volume 3.760 numéro 18, de Madame Philomène Dedecker, à Watermael-Boitsfort, veuve de Monsieur Henri Niclaeys, qui s'était réservé le droit d'habiter l'immeuble sa vie durant et avait stipulé à son profit le paiement d'une rente viagère.

Par suite de son décès survenu à Grembergen-lez-Termonde le neuf décembre mil neuf cent cinquante-neuf, les droits d'habitation et à la rente se sont éteints.

Originellement ce bien appartenait à Monsieur Henri Niclaeys et à son épouse, Madame Philomène Dedecker, à Watermael-Boitsfort pour l'avoir acquis de Madame Jeanne Paternoster, sans profession, à Watermael-Boitsfort, veuve de Monsieur Jean-Baptiste Degreef, suivant acte reçu par le notaire Jacqmotte, à Etterbeek, le vingt-trois mai mil neuf cent trente-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-neuf juin suivant, volume 2061 numéro 15.

Monsieur Henri Niclaeys est décédé à Watermael-Boitsfort le six novembre mil neuf cent quarante-neuf, laissant son épouse survivante, Madame Philomène Dedecker, comme donataire universelle de sa succession en pleine propriété, en vertu d'un acte reçu par le notaire Brunet, à Bruxelles, le treize mai mil neuf cent vingt-deux, laquelle donation a pu recevoir son entière exécution, Monsieur Henri Niclaeys étant décédé sans laisser d'héritier réservataire.

- de la parcelle cadastrée actuellement Section D numéro 16/0 pour l'avoir acquise sous plus grande contenance pour cause d'utilité publique de Monsieur Camille Achille Vandevijver, sans profession, demeurant à Watermael-Boistfort, veuf de Madame Prudence Marie Vereecke, suivant acte reçu par Monsieur Iwan Fransolet, commissaire prénommé, le vingt-trois octobre mil neuf cent soixante-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatorze novembre suivant, volume 6198 numéro 13.

Originellement, ce bien appartenait à Monsieur et Madame Vandevijver-Vereecke pour l'avoir acquis aux termes d'un procès-verbal d'adjudication dressé par le notaire Doms, à Watermael-Boistfort, le vingt-sept octobre mil neuf cent trente-six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-trois décembre suivant, volume 2559 numéro 5, procès-verbal dressé à la requête de Monsieur Jean Joseph Patrice Dekeyser, fonctionnaire, à Watermael-Boistfort.

Madame Prudence Marie Vereecke est décédée le dix-sept février mil neuf cent soixante-trois, laissant son époux survivant comme donataire universel en pleine propriété de sa succession, aux termes d'un acte reçu par le notaire Verté, à Bruxelles, le vingt-neuf octobre mil neuf cent vingt-neuf, laquelle donation a pu recevoir son entière exécution, Madame Vandevijver-Vereecke étant décédée sans laisser d'héritier réservataire.

- et des deux maisons situées rue du Brillant numéros 87 et 88 {actuellement démolies}, cadastrées section D numéros 14/0 et 14/P pour les avoir acquises sous plus grande contenance pour cause d'utilité publique de Monsieur Camille Achille Vandevijver, susnommé, veuf de Madame Prudence Marie Vereecke, suivant acte reçu par Monsieur Louis Guislain, commissaire prénommé, le vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le treize mai suivant, volume 6441 numéro 31.

Monsieur et Madame Vandevijver-Vereecke en étaient propriétaires pour l'avoir acquis aux termes d'un acte du notaire Verté, à Bruxelles, du vingt-neuf octobre mil neuf cent vingt-neuf, transcrit.

La dévolution de la succession de Madame Vandevijver—Vereecke est relatée ci-dessus.

Et aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par le notaire Doms, prénommé, le dix juin mil neuf cent septante-quatre, le bien a été adjugé, sous réserve de l'approbation de la vente par le conseil communal de la Commune de Watermael-Boistfort, à Monsieur Gabriel René Louzeau, administrateur de société, à Rhode-Saint-Genèse, lequel a déclaré faire cette acquisition pour compte de la société anonyme "Immobilière Belge-Suisse".

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Doms, prénommé, le treize juin mil neuf cent septante-quatre, la société anonyme "Immobilière Belge-Suisse" a ratifié purement et simplement l'acquisition faite pour son compte par Monsieur Gabriel Louzeau.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Stoop, soussigné, le vingt-sept juin mil neuf cent septante-quatre, dont une expédition a été déposée au rang des minutes du notaire Doms, prénommé, le vingt-six juillet mil neuf cent septante-quatre, la société anonyme "Immobilière Belge-Suisse" a déclaré élire command, à concurrence de moitié, au profit de la société de personnes à responsabilité limitée "Les Entreprises Eric Meyer" qui a déclaré accepter.

Suivant délibération du Conseil communal de la Commune de Watermael-Boistfort du vingt-sept juin mil neuf cent septante-quatre, dont un extrait a été déposé au rang des minutes du notaire Doms, prénommé, suivant l'acte susénoncé du vingt-six juillet mil neuf cent septante-quatre, la vente a été approuvée et est ainsi devenue définitive.

Les actes susénoncés du notaire Doms des dix juin, treize juin et vingt-six juillet mil neuf cent septante-quatre ont été transcrits au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt et un août mil neuf cent septantequatre, volume 7470 numéro 1.

**2.** L'association des copropriétaires de la Résidence "Le Brillant" a tenu une assemblée générale extraordinaire en vue de modifier ses statuts le 07 octobre 2021. Un projet de cet acte de base modificatif a été inclus dans l'agenda de cette assemblée générale. Une copie du procès-verbal de cette assemblée restera annexé au présent acte.

**3.** Le syndic a transmis les documents suivants qui resteront annexés au présent acte :  
- le procès-verbal établi à l'occasion de l'assemblée générale extraordinaire, démontrant que (i) l'assemblée générale a été régulièrement constituée (quorum) et valablement convoquée, conformément aux dispositions légales et statutaires, et (ii) que les décisions mentionnées ci-dessous ont été prises à la majorité requise par la loi.

## **II. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

Il ressort des documents soumis que cette assemblée générale a valablement décidé de modifier les statuts actuels sur les points suivants :

- a)** Adaptation de la description des différents lots privatifs (énumérées ci-dessous), en fonction des actes de vente précédents et de la situation réelle actuelle ;
- b)** adaptation des statuts (notamment du règlement de copropriété) à la loi actuelle sur la copropriété (articles 577-3 à 577-14 du code civil) ;
- c)** Adoption d'une coordination des statuts intégrant les modifications susmentionnées.

## **III. MODIFICATIONS DES STATUTS**

L'assemblée générale précitée a apporté aux statuts les modifications suivantes, coordonnées dans un nouveau texte des statuts sous le point IV ci-dessous.

### **A. ADAPTATION DE LA DESCRIPTION DE CERTAINS LOTS PRIVATIFS**

**1.** L'acte de base initial de 1975, mentionné ci-dessus, prévoyait la possibilité d'adapter la description des lots privatifs dans les actes de vente ultérieurs. Le chapitre 1 des conditions générales de vente aux pages 54 et 55 de cet acte mentionne littéralement ce qui suit:

*"CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE.*

*Article 1. - PRINCIPE.*

*L'immeuble sera construit conformément aux plans et au cahier des charges régissant la construction. Ces plans et cahier des charges sont annexés à base.*

*Article 2. - PLANS.*

*Les plans sont néanmoins donnés à titre de simples renseignements; tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés par le vendeur, sans qu'il ait à s'en justifier, mais à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble. Ces modifications ne pourront davantage diminuer ni la surface ni le volume des éléments privatifs qui seraient déjà vendus..*

*Les raisons pour lesquelles le vendeur pourrait être amené à modifier les plans en cours de construction sont multiples.*

*Par exemple :*

*1°/ les cas où la solidité ou la sécurité de l'édifice l'exigent ou le rendent souhaitable;*

*2°/ la mise en concordance des plans avec la mise en œuvre de nouveaux matériaux;*

*3°/ des raisons d'ordre artistique, esthétique, technique ou urbanistique.*

*Ces cas sont cités à titre exemplatif et non limitatif. Plus spécialement, le vendeur se réserve le droit, jusqu'à la vente du dernier élément privatif :*

*1°/ de grouper plusieurs éléments privatifs en un seul;*

*2°/ de subdiviser un élément privatif et, dès lors, d'en ventiler les quotités dans les parties communes;*

*3°/ de modifier la surface et le cube des parties communes, telles que hall, dégagement etc., pour permettre l'agrandissement d'un élément privatif ou la création de cave ou autre local privatif supplémentaire;*

*4°/ de déplacer les chaufferies, caves à compteurs et autres locaux communs, de même que les emplacements de parking ou garages et de modifier en conséquence, les corridors et autres voies d'accès;*

*5°/ de remplacer des garages ou emplacements de parking par des caves et vice-versa.*

*Le vendeur se réserve également le droit de percer des accès vers d'autres bâtiments à construire ou déjà construits et de créer de ce fait les servitudes de passage qui doivent naturellement en résulter.*

*De plus, les cotes et mesures portées sur les plans, sont données à titre purement indicatif. Toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité, pour autant que cette différence n'excède pas quatre pour cent. Si cette différence excédait quatre pour cent, la seule indemnité à laquelle l'acquéreur pourrait éventuellement prétendre, serait proportionnelle à la différence entre la surface prévue au plan, diminuée ou augmentée des quatre pour cent tolérés et la surface réelle, sur base du prix de la construction, c'est-à-dire le prix de vente diminué de la valeur des quotités de terrain.*

*En tout état de cause, cette différence ne pourra jamais être invoquée comme un motif suffisant pour justifier la résiliation de la vente.*

*Article 3. - CAHIER DES CHARGES.*

*Le cahier des charges décrit les matériaux qui seront mis en oeuvre pour la construction du bâtiment.*

*Le vendeur se réserve toutefois le droit d'apporter des changements dans le choix des matériaux pour des raisons esthétiques, artistiques ou techniques. Ces changements pourront notamment se justifier, soit par des nécessités économiques (pénurie sur le marché des matériaux prévus, diminution de la qualité des fournitures, délai de livraison incompatible avec l'avancement normal des travaux, et caetera), soit par l'absence, la défaillance ou la faillite des marchands de ces matériaux, de l'entrepreneur chargé de la construction de l'immeuble ou de ses sous-traitants: En cas de remplacement des matériaux prévus par des matériaux similaires, la qualité de ces derniers ne pourra être inférieure à celle des matériaux prévus."*

**2.** Suite à cette autorisation susmentionnée, la description d'un certain nombre de lots privatifs a été modifiée dans les actes de vente. Certains lots ont été divisés dès la construction du bâtiment. L'association des copropriétaires souhaite maintenant d'individualiser ces lots. Il s'agit notamment des lots suivants :

- au deuxième étage : l'appartement 2F a été divisé en 2Fa et 2Fb
- au troisième étage: l'appartement 3F a été divisé en 3Fa et 3Fb
- au quatrième étage: l'appartement 4F a été divisé en 4Fa et 4Fb
- au cinquième étage: l'appartement 5F a été divisé en 5Fa et 5Fb
- au sixième étage: l'appartement 6F a été divisé en 6Fa et 6Fb
- au septième étage:
  - l'appartement 7C a été divisé en 7Ca et 7Cb
  - l'appartement 7F a été divisé en 7Fa et 7fb
  - l'appartement 7G a été divisé en 7Ga et 7Gb
  - l'appartement 7K a été divisé en 7Ka et 7Kb
- au huitième étage:
  - l'appartement 8F a été divisé en 8Fa et 8Fb
  - l'appartement 8G a été divisé en 8Ga et 8Gb
  - l'appartement 8K a été divisé en 8Ka et 8kb

Ces changements seront intégrés dans les nouveaux statuts actuels. Le résultat de ces modifications est décrit dans la version coordonnée des statuts au point IV ci-dessous.

## **B. ADAPTATION DES STATUTS A LA LOI ACTUELLE SUR LA COPROPRIETE**

Les statuts actuels seront adaptés à la loi actuelle sur la copropriété (articles 577-3 à 577-14 du code civil), modifiée entre autres par les lois du 30 juin 1994, du 2 juin 2010 et du 18 juin 2018. La version coordonnée des statuts, y compris ces modifications légales, est reprise au point IV ci-dessous.

## **IV. NOUVEAUX STATUTS**

Sur la base de ce qui précède, les nouveaux statuts sont repris ci-dessous, établis conformément au projet d'acte approuvé par l'assemblée générale du § à la majorité appropriée, dont le procès-verbal a été établi à la même date et restera annexé au présent acte.

Cet acte remplace le texte des statuts actuels (tant l'acte de base et les actes vente que le règlement de copropriété).

Le règlement d'ordre intérieur ne fait pas partie des statuts de copropriété.

<b>TITRE I - ACTE DE BASE</b>
-------------------------------

Cet acte de base est établi sur la base des autorisations visées dans les statuts précités et ses actes modificatifs ainsi que les plans qui y sont annexés.

### **I. CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES**

L'acte de base initial de 1975 mentionnaient les conditions particulières suivantes :

#### **1. CONDITIONS SPECIALES REPRISES DANS LE TITRE DE PROPRIETE**

*"L'acte susénoncé du notaire Dooms du dix juin mil neuf cent septante-quatre stipule notamment :*

*" Les clauses et conditions de la vente sont contenues dans un cahier des charges approuvé par le "Conseil communal de Watermael-Boitsfort, en séance du treize novembre mil neuf cent soixante-neuf, dont un exemplaire est resté annexé à un procès-verbal d'adjudication dressé par Maître "Dooms, soussigné, le vingt-neuf mai mil neuf cent septante-deux, transcrit au deuxième bureau des "hypothèques de Bruxelles, le vingt-huit juillet mil neuf cent septante-deux, volume 7033 numéro 4.*

*" Par addition à ce cahier des charges, les comparants, ès dites qualités, ont déclaré :*

*" - que le permis de lotir pour les terrains situés à Watermael-Boitsfort dans le quartier dit "La "Maladrerie" a été délivré le onze décembre mil neuf cent soixante-huit.*

*"que pour tout ce qui concerne l'érection des bâtiments, l'aménagement des zones de jardin et les "plantations à faire sur le terrain mis en vente, l'adjudicataire devra se conformer au règlement sur les "batisses ainsi qu'aux conditions et prescriptions urbanistiques jointes au plan de lotissement "approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Watermael-Boitsfort, le neuf "décembre mil neuf cent soixante-huit et par le Conseil communal en séance du vingt décembre mil "neuf cent soixante-huit.*

*"Il a également été donné lecture des prescriptions urbanistiques qui s'appliquent à la parcelle de "terrain mise en vente et qui figurent sous les lettres A, B, C, D, E, F, G, H et I de la note jointe au plan "de lotissement.*

*"Le cahier des charges susvisé stipule notamment ce qui suit :*

*"Article sept. Les acquéreurs ne pourront se prévaloir de la destination du père de famille comme titre "de servitude, 4 moins que le contraire ne résulte des stipulations de l'acte.*

*" La Commune se réserve la propriété des objets d'arts d'antiquité, d'histoire naturelle, de "numismatique et des trésors qui viendraient à être découverts dans les immeubles vendus.*

*" Les délégués de la Commune désigneront les objets et prendront toutes mesures nécessaires à leur "conservation et à leur enlèvement.*

*" Les acquéreurs devront permettre la présence des délégués de la Commune sur les lieux.*

" Article neuf. Les acquéreurs ou leurs ayants-droit ne pourront établir ou laisser établir sur les terrains  
"ou dans les autres immeubles vendus, sans une autorisation expresse et spéciale de la Commune,  
"préalable à la vente, aucune industrie, aucun commerce ni aucun dépôt insalubre, dangereux ou  
"incommode pour les voisins, sauf dispositions contraires du règlement des servitudes urbanistiques.

" Cette prohibition engage non seulement les acquéreurs, mais leurs ayants-droit et successeurs à  
"quelque titre que ce soit.

" Elle constitue une servitude à charge des terrains vendus au profit du domaine communal. À titre de  
"clause pénale, il est stipulé par la Commune venderesse et expressément accepté par les acquéreurs,  
"comme il est dit ci-dessus, pour eux personnellement, leurs ayants-droit, successeurs ou futurs  
"occupants quels qu'ils soient que toute contravention à la clause prohibitive qui précède donnera lieu  
"de plein droit et sans mise en demeure ni signification quelconque à une indemnité de dix mille francs  
"au profit de la Commune de Watermael-Boitsfort, à titre de dommages-intérêts et ce,  
"indépendamment de la Faculté qu'elle se réserve de faire poursuivre en tout temps aux frais, risques  
"et périls du propriétaire, la démolition ou la suppression des bâtiments, industries, commerces ou  
"dépôts insalubres, dangereux ou incommodes non autorisés par elle.

" Toutefois, dans certaines circonstances résultant de l'évolution économique et sociale, le Collège des  
"Bourgmestre et Échevins pourra consentir des dérogations aux dispositions du premier paragraphe du  
"présent article.

#### **"CONSTRUCTIONS A ERIGER SUR LES TERRAINS"**

" Article dix. Les parcelles sont vendues sous la conditions expresse que ces terrains soient destinés à  
"des constructions conformes aux dispositions du plan de lotissement " n°1 "La Maladrerie".

"tions conformes aux dispositions du plan de lotissement

"n°1 "La Maladrerie".

"Les constructions devront être entamées dans le délai de trois ans à partir de la date de la vente, et  
"ce, à peine d'une pénalité correspondante à dix pour cent du prix d'acquisition du terrain, à titre de  
"dommages- intérêts pour la Commune, laquelle pénalité courra par la seule échéance du terme, sans  
"mise en demeure et ne pourra être considérée comme comminatoire.

"Elles devront être terminées dans le délai de cinq ans à partir de la même date, sous peine de la "même  
pénalité.

"Cette pénalité sera exigible ensuite à l'expiration de chaque année à compter de la même date, aussi  
"longtemps que les constructions ne seront pas terminées.

"Article onze. Le nombre de logements dans chaque bâtiment ne pourra comprendre plus de dix pour  
"cent de "flats" ayant moins de cinquante-cinq mètres carrés de superficie.

## **2. SERVITUDES**

### **1/ Servitudes conventionnelles et par destination de père de famille.**

La construction de l'immeuble objet du. présent acte, peut amener l'existence d'un état de  
choses entre les divers éléments privatifs qui le composent, qui eut constitué une servitude si ces  
éléments avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'un élément privatifs à un tiers; elles trouvent  
leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrée par les  
articles 892 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre, des communautés des  
descentes d'eaux pluviales et résiduares, d'égouts, etc...; du passage des canalisations et conduites de  
toute nature (eau, électricité; téléphone, antenne, vide-poubelle, etc.) et de Façon générale de toutes  
les communautés et servitudes entre les divers éléments privatifs ou entre ceux-ci et les parties



*communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction du bâtiment ou encore l'usage des lieux.*

#### 2/ Déplacement et entretien des canalisations.

*Toutes les conduites d'eau et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuation, d'aération et de façon générale, toutes les canalisations, rien excepté ni réservé, seront placés, aux endroits à déterminer, que ce soit dans les parties communes, ou dans les éléments privatifs.*

*Il en est de même pour toutes les canalisations souterraines et les chambres de Visites.*

*Les acquéreurs et usagers ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront-toujours accorder libre accès à leur propriété: pour permettre tous les travaux nécessaires au placement; à l'entretien et à la répartition de ces conduites, tuyaux ou canalisations.*

### **3. BAIL EMPHYTÉOTIQUE**

Le constructeur se réserve le droit de donner à bail emphytéotique pour une durée de nonante-neuf ans; le lock cabine haute tension à la Commune de Watermael-Boitsfort ou à la Compagnie d'Électricité qui desservira l'immeuble. Par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs sont censés avoir donné mandat au constructeur pour signer bail aux conditions que ce dernier jugera convenables. Dans le cas où le local prévu pour l'installation de la cabine haute tension ne serait pas utilisé pour cette dernière destination, le constructeur se réserve le droit de lui donner une destination de cave privative.

### **II. COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE**

**1.** Afin de réaliser la division horizontale des biens, le complexe immobilier a été placé sous le régime de la copropriété forcée et de l'indivision, conformément aux articles 577-2 à 577-14 du code civil, établissant ainsi la division légale des biens sur la base des plans susmentionnés.

Les lots comprendront une partie en propriété privative et exclusive, avec comme accessoire inséparable la quote-part y afférente dans les parties communes de l'immeuble.

Toute aliénation amiable ou judiciaire et toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou grevement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les propriétaires des lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants-droit ou ayants-cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer au présent acte de base et au règlement de copropriété qui constituent les statuts de l'immeuble, ainsi qu'au règlement d'ordre intérieur et aux décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires conformément à l'article 577-10 du Code Civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs ou occupants.

### **2. STATUT IMMOBIL**

#### **CHAPITRE I. – EXPOSE GENERAL**

##### Article 1.- Principes.

Le statut immobilier a pour objet de fixer les dispositions qui doivent assurer un équilibre harmonieux entre les droits et les obligations de chacun des titulaires de droits sur un élément privatif, sur base de l'obligation pour chacun d'eux de jouir de son bien en bon père de famille et de ne porter aucune atteinte aux droits de ses voisins.

Il se compose de deux parties : le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur.

##### Article 2.- Objet du règlement de copropriété.

Les dispositions de ce règlement ont pour objet la division de la propriété, la répartition des parts de copropriété dans les choses communes et les charges communes, la conservation et l'entretien du bâtiment, les réparations, les travaux, les cas de destruction et de reconstruction, les assurances et l'administration.

Ce règlement s'impose comme étant de droit réel, à tous les propriétaires actuels ou futurs d'un élément privatif et est opposable aux tiers par la transcription à la conservation des hypothèques.

#### Article 3. - Objet du règlement d'ordre intérieur.

Les dispositions de ce règlement sont relatives à l'occupation et à la jouissance de l'immeuble et à l'organisation de la vie en commun.

Elles sont susceptibles de modifications dans les conditions déterminées, ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants d'un droit de propriété ou de jouissance à leur cessionnaire.

### **CHAPITRE II.- COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.**

#### Section 1.- Principes - droit d'accession - étendue des éléments privatifs et des parties communes.

##### Article 4.- Principes

L'immeuble comporte des éléments privatifs dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les propriétaires d'élément privatif, chacun pour une fraction.

Le tableau indiquant la dénomination des éléments privatifs avec la quote-part de chacun d'eux dans les parties communes, est annexé à l'acte de base lui-même.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des éléments privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotités, telle qu'elle est reproduite au tableau annexé à l'acte de base, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix.

##### Article 5.- Accession.

Pour donner à la division juridique de l'immeuble une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de manière telle qu'il profite à chacun pour lui conférer la copropriété des quotités dans les parties communes de la construction rattachées avec celles du sol, à la propriété exclusive de l'élément privatif dont elles constituent l'accessoire indissoluble.

##### Article 6.- Parties privatives.

Les parties privatives comportent :

- les revêtements (tapis, dallage et caetera) du sol;
- les murs intérieurs avec leurs portes; - les plafonds et les faux plafonds sous hourdis;
- les revêtements, enduits et toute décoration des murs et des plafonds;
- les fenêtres avec les garde-corps, les volets éventuellement prévus dans la construction, les autres volets et persiennes extérieures dont l'assemblée générale autoriserait le placement, et les portes palières;
- les canalisations et conduites particulières jusqu'à leur raccordement à la conduite générale, y compris les parties de ces conduites à l'extérieur des éléments privatifs et traversant une partie commune et, éventuellement, le compteur particulier;
- les installations sanitaires, l'équipement des salles d'eau et des cuisines;
- les radiateurs et l'appareillage électrique;
- et d'une manière générale, tout ce qui est à l'usage exclusif du propriétaire.

##### Article 7.- Parties communes.

Les parties communes comportent:

- le terrain;

- les fondations, les gros murs de façade et leur décoration extérieure avec les balcons et terrasses, balustrades et appuis de fenêtre, les murs de refend, l'ossature en béton, les poutres et hourdis qui soutiennent le plancher ou revêtement, la toiture avec ses gouttières, les têtes de cheminées;

- les porches, vestibules avec les portes d'entrée, la cage d'escalier et d'ascenseur et les escaliers, les paliers des étages et leurs fenêtres, les aérars;

- les ascenseurs et leur machinerie;

- les installations du chauffage central, chaudière, brûleurs et leur équipement;

- l'appareillage électrique général et les parlophones; - les canalisations et conduites générales de toute nature (égouts, eau, gaz, électricité, vide-poubelles, aération, fumée, eaux pluviales et résiduaires) y compris les parties de ces canalisations traversant un élément privatif;

- les locaux utilitaires et de détente, tels que piscine, sauna, buanderie et salle de réunion;

- et d'une manière générale toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

#### Section 2.- Aliénation des éléments privatifs.

##### Article 8.- Indissolubilité des éléments privatifs et des parties communes.

Toute aliénation, totale ou partielle, d'un élément privatif entraîne ipso facto l'aliénation de la quotité des parties communes qui lui est rattachée indissolublement; il en est de même pour toute concession de droit réel, hypothèque, et cetera.

En sens inverse, la copropriété des choses communes n'existant que comme accessoire de la propriété d'un élément privatif, elle ne peut jamais faire l'objet d'un acte, d'aliénation ou de concession de droits réels, indépendamment de l'élément privatif auquel elle est rattachée.

##### Article 9.- Caves.

Les caves n'ont pas d'existence autonome. Chacune d'elles constitue une partie intégrante de l'élément privatif auquel elle est rattachée. Elles ne peuvent donc être vendues ou grevées de droit réel isolément.

Cependant, le propriétaire d'un élément privatif peut, par acte soumis à la transcription, vendre la cave rattachée à son élément privatif, mais uniquement à un autre propriétaire d'élément privatif dans l'immeuble, ou procéder à un échange.

L'aliénation d'une cave n'entraîne aucune modification des attributions dans les parties communes ni, par voie de conséquence, de modification dans la répartition des charges communes.

##### Article 10.- Division d'éléments privatifs.

Il est permis d'enlever des éléments privatifs une pièce ou partie de pièce pour l'incorporer dans un autre élément privatif adjacent.

Dans ce cas, les quotités attachées aux éléments privatifs ainsi modifiés seront redistribuées entre les éléments privatifs en cause par les soins du notaire détenteur de la minute du présent acte de base.

##### Article 11.- Réunion d'éléments privatifs.

Le propriétaire d'éléments privatifs adjacents peut les réunir en un seul. Cette réunion matérielle n'aura aucune influence sur l'autonomie juridique que conserve chacun des éléments privatifs réunis.

Cette transformation pourra se faire pour autant, bien entendu, qu'elle soit faite aux frais exclusifs du propriétaire intéressé, qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. A cet effet, l'autorisation et la surveillance de l'architecte que désignera l'assemblée générale, sont requises, aux frais du propriétaire désirant opérer cette réunion.

### Section 3.- Effets juridiques de la copropriété.

#### Article 12.- Indivision permanente des parties communes.

Étant donné le caractère spécifique de la copropriété, tous les copropriétaires sont absolument tenus de conserver l'indivision pour toutes les choses déclarées communes. sans jamais pouvoir en réclamer le partage ou la licitation, et sans que la répartition des quotités dans les parties communes puisse subir une variation, quelles que soient . les modifications de la valeur respective des éléments privatifs à la suite, par exemple, de transformation dans une partie de l'immeuble, autrement que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires.

#### Section 4.- Transformation aux parties communes et aux éléments privatifs.

##### Article 13.- Modifications aux parties communes.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur élément. privatif, aucune modification aux choses communes et à tout ce qui constitue un accessoire ou une dépendance commune, sans en 'avoir reçu l'autorisation de l'assemblée générale.

Cette autorisation ne sera donnée que de l'avis conforme de l'architecte désigné par l'assemblée générale et à condition que l'exécution des travaux soit faite sous la direction de celui-ci et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

### CHAPITRE III. - REPARATIONS - TRAVAUX ET ENTRETIEN. Section 1.- Classification des travaux.

#### Article 14.- Principes.

Les réparations et travaux. d'entretien aux choses communes sont répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

#### Section 2.- Exécution des travaux.

##### Article 15.- Réparations urgentes.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries extérieures, gouttières crevées, ascenseurs, chauffage et cetera, le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation à qui que ce soit et les propriétaires ne pourront jamais y faire opposition.

##### Article 16.- Réparations indispensables non urgentes.

S'il apparaît au gérant qu'il est utile de faire des travaux de ce genre, il sollicitera l'avis du conseil de gérance, lequel prendra la décision de les faire effectuer ou d'en référer à l'assemblée générale.

##### Article 17 .- Réparations et travaux non indispensables.

Les réparations ou travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque doivent être soumis au vote de l'assemblée générale.

Elles ne sont prises en considération que si la proposition est introduite par des propriétaires possédant au moins trente pour cent des parts dans la copropriété.

Toutefois, si des propriétaires possédant septante-cinq pour cent des parts dans la copropriété s'engagent à supporter la totalité de la dépense, leur décision sera obligatoire à l'égard de l'ensemble de la copropriété.

##### Article 18 .- Accès aux éléments privatifs pour l'exécution des travaux

Les propriétaires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant de l'entretien et des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, notamment en cas de nécessité de poser des échafaudages.

Les propriétaires et occupants doivent également donner accès à leur élément privatif au gérant, à toute personne déléguée par lui, aux entrepreneurs et ouvriers pour tous vérifications et travaux d'entretien, de nettoyage et de réparations.

Les propriétaires ne pourront pas s'opposer au passage des tuyauteries communes ou privatives dans leur cave ou autre local privatif, ainsi que dans les gaines prévues dans les éléments privatifs.

De même, des regards ou boîtes à suie peuvent être disposés dans les caves et autre local privatif et aux cheminées des livings. Leur accès devra en tout temps rester libre. À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juin au quinze septembre.

Ces dispositions s'appliquent même aux travaux qui seraient à effectuer aux canalisations communes traversant les éléments privatifs.

#### Article 19.- Absence des occupants.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur élément privatif à un mandataire demeurant dans l'agglomération bruxelloise dont le nom et l'adresse doivent être communiqués au gérant, de manière à pouvoir accéder à leur élément privatif si la chose est nécessaire.

#### Article 20.- Entretien des chauffage, ascenseurs, façades et divers.

La surveillance, l'entretien et le nettoyage des chaudières : et brûleurs du chauffage et de la distribution d'eau chaude : (et des appareils de décalcarisation, s'il en est placé) seront confiés à un organisme spécialisé.

Il en sera de même pour les ascenseurs.

Le gérant fera immédiatement faire les réparations proposées pour la continuité de leur bon fonctionnement.

#### Article 21.- Entretien des façades et divers.

Il devra être procédé au ravalement et au siliconage des Façades au moins tous les cinq ans. Le nettoyage des chambres de visites et des sterfputs devra être fait très régulièrement.

#### Section 3.- Concierge.

##### Article 22 - Engagement.

Le concierge est engagé par le gérant qui conclut avec lui le contrat de travail fixant ses prestations et sa rémunération. Il accomplit son service sous ses ordres.

Il ne lui est pas permis d'effectuer des travaux pour le ménage des occupants..

Le premier concierge est engagé par le vendeur.

##### Article 23 .- Fonctions.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Il devra notamment :

- 1° Tenir en parfait état de propreté les parties communes de l'immeuble;
- 2° Évacuer les ordures ménagères;
- 3° Recevoir les paquets et commissions et les ,tenir à la disposition des occupants;
- 4° Fermer les portes d'entrée à partir de 22 heures et les ouvrir, sur demande, après cette heure;
- 5° Laisser visiter les appartements à vendre ou à louer;
- 6° Surveiller les entrées et venues dans l'immeuble;
- 7° En général, faire tout ce que le gérant ordonnera pour la bonne tenue des parties communes et des installations techniques.

### **III. DESCRIPTION DU COMPLEXE IMMOBILIER**

Suite à la construction des lots privatifs, la description des entités privatives contenues dans l'immeuble sis à Watermael-Boitsfort, rue du Brillant 86, se présentera à l'avenir comme suit :

Le bâtiment se compose de onze niveaux, qui outre les parties communes afférentes à chacun comprennent les éléments privatifs ci-après.

Niveau moins deux :

- soixante-huit emplacements de parking
- soixante-quatre caves

Niveau moins un :

- soixante et un enlacements de parking
- quarante-cinq caves.

Niveau zéro :

- dix appartements ou bureaux.

Niveaux + 1 :

- douze appartements

Niveaux +2 à +6 :

- treize appartements

Niveau +7:

- seize appartements

Niveau +8:

- quatorze appartements

**Niveau moins deux - deuxième sous-sol.**

A. Parties communes.

Dégagement central, deux cages d'escalier, deux trémies d'ascenseurs, entrée, aire de circulation des autos, rampe vers le premier sous-sol, prises d'air, fosse de la piscine avec local de filtration et de réchauffage.

B. Parties privatives.

Soixante-huit emplacements de parking numérotés de un à soixante-huit et soixante-quatre caves numérotées de quarante-six à cent et neuf.

Les 64 caves numérotées de 46 à 109 font partie des appartements, décrits ci-après, à l'exception des caves suivantes :

- La cave numéro 55 avec numéro de partition 12/S/P0190 ;
- La cave numéro 76 avec numéro de partition 12/S/P0127 ;
- La cave numéro 92 avec numéro de partition 12/S/P0183 ;
- Les caves numéros 102 / 103 / 105 / 107 avec numéro de partition 12/S/P0129 ;

Les 68 emplacements de parking numérotés de 1 à 68, avec les quotités et identifiants de partition suivants :

numéro	Quotités dans les parties communes	Identifiant de partition
1	4,5	12/S/P0149
2	4,5	12/S/P0150
3	7	12/S/P0324
4	7	12/S/P0283
5	5	12/S/P0173
6	5	12/S/P0174
7	5	12/S/P0236
8	5	12/S/P0237
9	5	12/S/P0343
10	5	12/S/P0344
11	5	12/S/P0347
12	5	12/S/P0348
13	5	12/S/P0191

14	5	12/S/P0192
15	7	12/S/P0247
16	7	12/S/P0309
17	7	12/S/P0278
18	7	12/S/P0296
19	7	12/S/P0263
20	7	12/S/P0230
21	7	12/S/P0294
22	7	12/S/P0331
23	7	12/S/P0298
24	7	12/S/P0299
25	5	12/S/P0333
26	5	12/S/P0334
27	7	12/S/P0198
28	7	12/S/P0251
29	7	12/S/P0228
30	7	12/S/P0210
31	6	12/S/P0166
32 - 33	6 + 6	12/S/P0326
34 - 35	7 + 7	12/S/P0327
36	7	12/S/P0273
37	7	12/S/P0274
38	7	12/S/P0161
39	7	12/S/P0226
40	7	12/S/P0179
41	7	12/S/P0180
42	7	12/S/P0184
43	7	???
44	7	12/S/P0280
45	7	12/S/P0281
46	7	12/S/P0301
47	7	12/S/P0218
48	6	12/S/P0151
49	6	12/S/P0290
50	6	12/S/P0152
51	6	12/S/P0232
52	6	12/S/P0204
53	6	12/S/P0160
54	6	12/S/P0265
55	6	12/S/P0266
56	6	12/S/P0157
57	6	12/S/P0156
58	6	12/S/P0178
59	6	12/S/P0137
60	6	12/S/P0288

61	6	12/S/P0167
62	6	12/S/P0154
63	6	12/S/P0155
64	6	12/S/P0175
65	6	12/S/P0176
66	6	12/S/P0234
67	6	12/S/P0214
68	6	12/S/P0249

#### **Niveau moins un - premier sous-sol.**

##### **A. Parties communes.**

Dégagement central, deux cages d'escalier, deux trémies d'ascenseurs, local pour haute tension, trois locaux pour compteurs, dix locaux à poubelles, prises d'air, piscine, local réserve, sauna, trois cabines vestiaire, entrée. Locaux utilitaires comprenant : dégagement, hall, deux water-closet, buanderie, salle commune, cuisine, aire de circulation avec rampe montant du deuxième sous-sol et sortie, chambres de visite des décharges vers raccord à l'égout public.

##### **B. Parties privatives.**

Soixante et un emplacements de parking numérotés de soixante-neuf à cent vingt-neuf et quarante-cinq caves numérotées de un à quarante-cinq.

Les 46 caves numérotées de 1 à 45 font partie des appartements, décrits ci-après, à l'exception des caves suivantes :

- La cave numéro 43 avec numéro de partition 12/S/P0186

Les 61 emplacements de parking, numérotés de 69 à 129, avec les quotités et identifiants de partition suivants :

numéro	Quotités dans les parties communes	Identifiant de partition
69	6	12/S/P0317
70	7	12/S/P0140
71	7	12/S/P0315
72	5	12/S/P0268
73	5	12/S/P0269
74	5	12/S/P0345
75	5	12/S/P0346
76	5	12/S/P0341
77	5	12/S/P0342
78	5	12/S/P0285
79	5	12/S/P0286
80	5	12/S/P0319
81	5	12/S/P0320
82	6	12/S/P0144
83	6	12/S/P0212
84	7	12/S/P0259
85	6	12/S/P0200
86	7	12/S/P0224
87	7	12/S/P0329



88	7	12/S/P0276
89	6	12/S/P0206
90	7	12/S/P0257
91	6	12/S/P0162
92	6	12/S/P0241
93	7	12/S/P0141
94	7	12/S/P0313
95	6	12/S/P0307
96	6	12/S/P0177
97	6	12/S/P0311
98	7	12/S/P0271
99	6	12/S/P0322
100	7	12/S/P0133
101	7	12/S/P0243
102	7	12/S/P0255
103	7	12/S/P0245
104	6	12/S/P0336
105	7	12/S/P0202
106	7	12/S/P0132
107	7	12/S/P0148
108	6	12/S/P0303
109	6	12/S/P0292
110	4	12/S/P0253
111	5	12/S/P0142
112	6	12/S/P0143
113	6	12/S/P0163
114	6	12/S/P0239
115	6	12/S/P0136
116	4	12/S/P0171
117	6	12/S/P0172
118	6	12/S/P0305
119	6	12/S/P0220
120	6	12/S/P0340
121	6	12/S/P0338
122	6	12/S/P0181
123	6	12/S/P0261
124	6	12/S/P0145
125	6	12/S/P0216
126	4	12/S/P0147
127	6	12/S/P0139
128	6	12/S/P0131
129	6	12/S/P0208

**Niveau zéro - rez-de-chaussée.**

A. Parties communes.

Jardin, entrée sur laquelle ouvrent deux halls donnant accès au couloir central donnant accès aux appartements, aux ascenseurs et aux escaliers, deux cages d'escalier, deux trémies d'ascenseurs, passage des canalisations et prises d'air, local vide-poubelles.

Conciergerie en façade ouest comprenant :

hall, cuisine, living, dégagement, deux chambres, cabinet de toilette.

B. Parties privatives.

a) **appartement A0**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive:

-- au niveau du rez-de-chaussée: hall, living en façade nord et est avec terrasse, cuisine, deux chambres en Façade ouest, dégagement, water-closet, salle de bains et cabinet de toilette.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 73 ;

- en copropriété et indivision forcée: cent dix-sept /dixmillièmes (117/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,

avec identifiant de partition 12/S/P0007

b) **appartement B0**, en façade est avec terrasse, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: hall, water-closet, dégagement, living, cuisine, deux chambres, salle de bains et cabinet de toilette.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 26

- en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,

avec identifiant de partition 12/S/P0201.

c) **appartement C0** en façade ouest :

- en propriété privative et exclusive: même distribution (sans terrasse ).

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 29

- en copropriété et indivision forcée: septante-huit/dixmillièmes (78/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,

avec identifiant de partition ???

d) **appartement D0** en façade est, avec terrasse, comprenant :

- en propriété privative et exclusive:

-- au niveau de rez-de-chaussée : salle de séjour, cuisine, salle de bains et water-closet.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 91 ;

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-quatre/dixmillièmes (54/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,

avec identifiant de partition 12/S/P0003.

e) **appartement E0** en façade ouest, comprenant :

- en propriété privative et exclusive:

-- au niveau de rez-de-chaussée : bureau, water-closet.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 4 ;

- en copropriété et indivision forcée: quarante-trois/dixmillièmes (43/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,

avec identifiant de partition 12/S/P0001.

f) **appartement FG0 pie R** en façade ouest avec terrasse, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: hall, living, cuisine, deux chambres, water-closet, dégagement, salle de bains.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 98

- en copropriété et indivision forcée: cent douze/dixmillièmes (112/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,

avec identifiant de partition 12/S/P0203.

g) **appartement H0** en façade est avec terrasse, comprenant :

- en propriété privative et exclusive:

-- au niveau de rez-de-chaussée: même distribution que l'appartement DR.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 15 ;  
- en copropriété et indivision forcée: cinquante-et-un/dixmillièmes (51/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0009.

h) **appartement I0** en façade ouest, comprenant :

- en propriété privative et exclusive:

-- au niveau de rez-de-chaussée: même distribution que l'appartement ER.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 17 ;

- en copropriété et indivision forcée: quarante-trois/dixmillièmes (43/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0010.

i) **appartement J0** en façade est avec terrasse, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement BR.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 14 ;

- en copropriété et indivision forcée: nonante-neuf/dixmillièmes (99/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0205.

j) **appartement L0** comprenant :

- en propriété privative et exclusive: hall, living, avec terrasse sud et est, cuisine, deux chambres en façade ouest, dégagement, salle de bains, cabinet de toilette.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 8 ;

- en copropriété et indivision forcée: cent douze/dixmillièmes (112/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0004.

### **Niveau +1 – premier étage**

#### **A. Parties communes.**

Palier à droite avec une trémie d'ascenseurs et cage d' escalier, donnant accès aux appartements G, H, I, J, K et L ;

Palier à gauche avec une trémie d'ascenseurs et cage d' escalier, donnant accès aux appartements A, B, C, D, E et F;

Passage des diverses canalisations et prises d'air.

#### **B. Parties privatives.**

a) **appartement A1**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive:

-- au niveau de l'étage : hall, living avec terrasse en Façades est et nord, cuisine, deux chambres avec terrasse en façade ouest, dégagement, water-closet, salle de bains, cabinet de toilette.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 37 ;

- en copropriété et indivision forcée: cent vingt-et-un/dixmillièmes (121/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0014.

b) **appartement B1** avec terrasse, en façade et comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall; living, cuisine, deux chambres, dégagement, water-closet, salle de bains, cabinet de toilette.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 81 ;

- en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0219.

c) **appartement C1**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive:

- au niveau de l'étage: même distribution mais avec la terrasse en Façade ouest.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 75  
- en copropriété et indivision forcée: septante-six/dixmillièmes (76/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0024.

d) **appartement D1**, avec terrasse en façade est, comprenant :  
- en propriété privative et exclusive: salle de séjour, cuisine, salle de bains, water-closet.  
-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 20 ;  
- en copropriété et indivision forcée: cinquante-quatre/dixmillièmes (54/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0211.

e) **appartement E1**, et comprenant :  
- en propriété privative et exclusive:  
-- au niveau de l'étage : même distribution mais avec la terrasse en façade ouest.  
-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 25 ;  
- en copropriété et indivision forcée: septante-trois/dixmillièmes (73/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0011.

f) **appartement F1**, comprenant :  
- en propriété privative et exclusive:  
-- au niveau de l'étage : hall, living avec terrasse en façade est, cuisine, deux chambres avec terrasse en façade ouest, dégagement, salle de bains, cabinet de toilette, water-closet.  
-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 54  
- en copropriété et indivision forcée: cent dix/dixmillièmes (110/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0017.

g) **appartement G1**, comprenant :  
- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement F.  
-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 99 ;  
- en copropriété et indivision forcée: cent dix/dixmillièmes (110/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0215.

h) **appartement H1**, comprenant :  
- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement D.  
-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 2 ;  
- en copropriété et indivision forcée: cinquante-quatre/dixmillièmes (54/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0207.

i) **appartement I1**, comprenant :  
- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement E.  
-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 47 ;  
- en copropriété et indivision forcée: cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0213.

j) **appartement J1**, comprenant :  
- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement B.  
-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 86 ;  
- en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0217.

k) **appartement K1** avec terrasse en façade ouest, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement C.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 68

- en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties

communes, dont le Terrain,

avec identifiant de partition 12/S/P0187.

l) **appartement L1**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement A.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 108 ;

- en copropriété et indivision forcée: cent vingt-et-un/dixmillièmes (121/10.000ièmes) dans les

parties communes, dont le Terrain,

avec identifiant de partition 12/S/P0209.

**Niveau +2 à +6 – deuxième étage à sixième étage**

**A. Parties communes.**

Palier à droite avec une trémie d'ascenseurs et cage d' escalier, donnant accès aux appartements G, H, I, J, K et L ;

Palier à gauche avec une trémie d'ascenseurs et cage d' escalier, donnant accès aux appartements A, B, C, D, E, Fa et Fb;

Passage des diverses canalisations et prises d'air.

**B. Parties privatives.**

**Niveau +2**

a) **appartement A2**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: hall, living avec terrasse en Façades est et nord, cuisine, deux chambres avec terrasse en façade ouest, dégagement, water-closet, salle de bains, cabinet de toilette.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 31 ;

- en copropriété et indivision forcée: cent vingt-et-un/dixmillièmes (121/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,

avec identifiant de partition 12/S/P0223.

b) **appartement B2** avec terrasse, en façade et comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, living, cuisine, deux chambres, dégagement, water-closet, salle de bains, cabinet de toilette.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 70 ;

- en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,

avec identifiant de partition 12/S/P0238.

c) **appartement C2**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution mais avec la terrasse en Façade ouest.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 71 ;

- en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,

avec identifiant de partition 12/S/P0235.

d) **appartement D2**, avec terrasse en façade est, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: salle de séjour, cuisine, salle de bains, water-closet.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 62 ;

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-quatre/dixmillièmes (54/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,

avec identifiant de partition 12/S/P0231.

e) **appartement E2**, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution mais avec la terrasse en façade ouest.

-- au niveau du deuxième sous-sol: les caves numéros 30 et 65,  
- en copropriété et indivision forcée: cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
 avec identifiant de partition 12/S/P0039.

f) **appartement Fa2**, comprenant :  
- en propriété privative et exclusive: living avec terrasse en façade ouest, salle de bains, hall, dégagement et cuisine.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 95 ;  
- en copropriété et indivision forcée: cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
 avec identifiant de partition 12/S/P0233.

g) **appartement Fb2**, comprenant :  
- en propriété privative et exclusive: living avec terrasse en façade ouest, salle de bains, hall, dégagement et cuisine.

-- au niveau du deuxième sous-sol: les caves numéros les caves numéros 30 et 65,  
- en copropriété et indivision forcée: cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
 avec identifiant de partition 12/S/P0039.

h) **appartement G2**, comprenant :  
- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement F.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 33 ;  
- en copropriété et indivision forcée: cent dix/dixmillièmes (110/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
 avec identifiant de partition 12/S/P0229.

i) **appartement H2**, comprenant :  
- en propriété privative et exclusive:  
 -- au deuxième étage : même distribution que l'appartement D.  
 -- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 16 ;  
- en copropriété et indivision forcée: cinquante-quatre/dixmillièmes (54/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
 avec identifiant de partition 12/S/P0040.

j) **appartement I2**, comprenant :  
- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement E.  
 -- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 53 ;  
- en copropriété et indivision forcée: cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
 avec identifiant de partition 12/S/P0225.

k) **appartement J2**, comprenant :  
- en propriété privative et exclusive:  
 -- au niveau du deuxième étage: même distribution que l'appartement B.  
 -- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 58  
- en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
 avec identifiant de partition 12/S/P/0036.

l) **appartement K2** avec terrasse en façade ouest, comprenant :  
- en propriété privative et exclusive:  
 -- au niveau du deuxième étage: même distribution que l'appartement C.  
 -- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 76

- en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0041.

m) **appartement L2**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement A.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 7 ;

- en copropriété et indivision forcée: cent vingt-et-un/dixmillièmes (121/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0227.

### **Niveau +3**

a) **appartement A3**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive:

-- au niveau du troisième étage: hall, living avec terrasse en Façades est et nord, cuisine, deux chambres avec terrasse en façade ouest, dégagement, water-closet, salle de bains, cabinet de toilette.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 57 ;

- en copropriété et indivision forcée: cent vingt-et-un/dixmillièmes (121/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0048.

b) **appartement B3** avec terrasse, en façade et comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, living, cuisine, deux chambres, dégagement, water-closet, salle de bains, cabinet de toilette.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 89 ;

- en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0246.

c) **appartement C3**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution mais avec la terrasse en Façade ouest.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 77 ;

- en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0197.

d) **appartement D3**, avec terrasse en façade est, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: salle de séjour, cuisine, salle de bains, water-closet.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 22 ;

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-quatre/dixmillièmes (54/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0054.

e) **appartement E3**, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution mais avec la terrasse en façade ouest.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 10 ;


- en copropriété et indivision forcée: cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0049.

f) **appartement Fa3**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: living avec terrasse en façade ouest, salle de bains, hall, dégagement et cuisine.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 61 ;

- en copropriété et indivision forcée: septante-huit/dixmillièmes (78/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0248.

- g) **appartement Fb3**, comprenant :
- en propriété privative et exclusive: living avec terrasse en façade ouest, salle de bains, hall, dégagement et cuisine.
  - au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 83 ;
  - en copropriété et indivision forcée: trente-deux/dixmillièmes (32/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,
- avec identifiant de partition 12/S/P0056.
- h) **appartement G3**, comprenant :
- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement F.
  - au niveau du premier sous-sol: les caves numéros
  - en copropriété et indivision forcée: cent dix/dixmillièmes (110/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,
- avec identifiant de partition .
- i) **appartement H3**, comprenant :
- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement D.
  - au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 5 ;
  - en copropriété et indivision forcée: cinquante-quatre/dixmillièmes (54/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,
- avec identifiant de partition 12/S/P0240.
- j) **appartement I3**, comprenant :
- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement E.
  - au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 52
  - en copropriété et indivision forcée: cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,
- avec identifiant de partition 12/S/P0055.
- k) **appartement J3**, comprenant :
- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement B.
  - au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 34 ;
  - en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,
- avec identifiant de partition 12/S/P0244.
- l) **appartement K3** avec terrasse en façade ouest, comprenant :
- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement C.
  - au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 74 ;
  - en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,
- avec identifiant de partition 12/S/P0252.
- m) **appartement L3**, comprenant :
- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement A.
  - au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 36 ;
  - en copropriété et indivision forcée: cent vingt-et-un/dixmillièmes (121/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,
- avec identifiant de partition 12/S/P0242.

#### **Niveau +4**

- a) **appartement A4**, comprenant :



- en propriété privative et exclusive: hall, living avec terrasse en Façades est et nord, cuisine, deux chambres avec terrasse en façade ouest, dégagement, water-closet, salle de bains, cabinet de toilette.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 90 ;

- en copropriété et indivision forcée: cent vingt-et-un/dixmillièmes (121/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0069.

b) **appartement B4** avec terrasse, en façade et comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, living, cuisine, deux chambres, dégagement, water-closet, salle de bains, cabinet de toilette.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 69 ;

- en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0262.

c) **appartement C4**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution mais avec la terrasse en Façade ouest.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 9 ;

- en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0267.

d) **appartement D4**, avec terrasse en façade est, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: salle de séjour, cuisine, salle de bains, water-closet.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 21 ;

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-quatre/dixmillièmes (54/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0258.

e) **appartement E4**, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution mais avec la terrasse en façade ouest.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 32 ;

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0057.

f) **appartement Fa4**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: living avec terrasse en façade ouest, salle de bains, hall, dégagement et cuisine.

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0061.

g) **appartement Fb4**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: living avec terrasse en façade ouest, salle de bains, hall, dégagement et cuisine.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 79 ;

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0065.

h) **appartement G4**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement F.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 59 ;

- en copropriété et indivision forcée: cent dix/dixmillièmes (110/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0264.

i) **appartement H4**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement D.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 40

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-quatre/dixmillièmes (54/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0071.

j) **appartement I4**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement E.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 101 ;

- en copropriété et indivision forcée: septante-trois/dixmillièmes (73/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0260.

k) **appartement J4**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement B.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 39 ;

- en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0254.

l) **appartement K4** avec terrasse en façade ouest, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement C.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 80

- en copropriété et indivision forcée: septante-six/dixmillièmes (76/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0066.

m) **appartement L4**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement A.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 41 ;

- en copropriété et indivision forcée: cent vingt-et-un/dixmillièmes (121/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0256.

#### **Niveau +5**

a) **appartement A5**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive:

- au niveau du cinquième étage: hall, living avec terrasse en Façades est et nord, cuisine, deux chambres avec terrasse en façade ouest, dégagement, water-closet, salle de bains, cabinet de toilette.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 64 ;

- en copropriété et indivision forcée: cent vingt-et-un/dixmillièmes (121/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0279.

b) **appartement B5** avec terrasse, en façade et comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, living, cuisine, deux chambres, dégagement, water-closet, salle de bains, cabinet de toilette.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 78 ;

- en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0287.

c) **appartement C5**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution mais avec la terrasse en Façade ouest.
- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 72 ;
- en copropriété et indivision forcée: septante-six/dixmillièmes (76/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,
- avec identifiant de partition 12/S/P0081.
- d) **appartement D5**, avec terrasse en façade est, comprenant :
  - en propriété privative et exclusive: salle de séjour, cuisine, salle de bains, water-closet.
  - au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 19 ;
  - en copropriété et indivision forcée: cinquante-quatre/dixmillièmes (54/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,
  - avec identifiant de partition 12/S/P0282.
- e) **appartement E5**, et comprenant :
  - en propriété privative et exclusive: même distribution mais avec la terrasse en façade ouest.
  - au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 23 ;
  - en copropriété et indivision forcée: septante-trois/dixmillièmes (73/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,
  - avec identifiant de partition 12/S/P0277.
- f) **appartement Fa5**, comprenant :
  - en propriété privative et exclusive: living avec terrasse en façade ouest, salle de bains, hall, dégagement et cuisine.
  - au niveau du deuxième sous-sol: les caves numéros 7 et 8 ;
  - en copropriété et indivision forcée: cinquante-sept dixmillièmes (57/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,
  - avec identifiant de partition 12/S/P0284.
- g) **appartement Fb5**, comprenant :
  - en propriété privative et exclusive: living avec terrasse en façade ouest, salle de bains, hall, dégagement et cuisine.
  - en copropriété et indivision forcée: cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,
  - avec identifiant de partition 12/S/P0083.
- h) **appartement G5**, comprenant :
  - en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement F.
  - au niveau du deuxième sous-sol: les caves numéros 7 et 8 ;
  - en copropriété et indivision forcée: cent dix/dixmillièmes (110/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,
  - avec identifiant de partition 12/S/P0284.
- i) **appartement H5**, comprenant :
  - en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement D.
  - au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 3 ;
  - en copropriété et indivision forcée: cinquante-quatre/dixmillièmes (54/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,
  - avec identifiant de partition 12/S/P0270.
- j) **appartement I5**, comprenant :
  - en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement E.
  - au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 50
  - en copropriété et indivision forcée: cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,
  - avec identifiant de partition 12/S/P0075.
- k) **appartement J5**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement B.  
-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 44 ;  
- en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0275.

l) **appartement K5** avec terrasse en façade ouest, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement C.  
-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 12 ;  
- en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0289.

m) **appartement L5**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement A.  
-- au niveau du premier sous-sol: la caves numéro 104 ;  
- en copropriété et indivision forcée: cent vingt-et-un/dixmillièmes (121/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0272.

#### **Niveau +6**

a) **appartement A6**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: hall, living avec terrasse en Façades est et nord, cuisine, deux chambres avec terrasse en façade ouest, dégagement, water-closet, salle de bains, cabinet de toilette.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 28

- en copropriété et indivision forcée: cent vingt-et-un/dixmillièmes (121/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0096.

b) **appartement B6** avec terrasse, en façade et comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, living, cuisine, deux chambres, dégagement, water-closet, salle de bains, cabinet de toilette.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 87

- en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0185.

c) **appartement C6**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution mais avec la terrasse en Façade ouest.  
- en copropriété et indivision forcée: septante-six/dixmillièmes (76/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0291.

d) **appartement D6**, avec terrasse en façade est, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: salle de séjour, cuisine, salle de bains, water-closet.  
-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 63 ;  
- en copropriété et indivision forcée: cinquante-quatre/dixmillièmes (54/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0293.

e) **appartement E6**, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution mais avec la terrasse en façade ouest.  
-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 24 ;  
- en copropriété et indivision forcée: septante-trois/dixmillièmes (73/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0295.

- f) **appartement Fa6**, comprenant :
- en propriété privative et exclusive: living avec terrasse en façade ouest, salle de bains, hall, dégagement et cuisine.
  - en copropriété et indivision forcée: cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain, avec identifiant de partition 12/S/P0182.
- g) **appartement Fb6**, comprenant :
- en propriété privative et exclusive: living avec terrasse en façade ouest, salle de bains, hall, dégagement et cuisine.
  - en copropriété et indivision forcée: cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain, avec identifiant de partition 12/S/P0304.
- h) **appartement G6**, comprenant :
- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement F.
  - en copropriété et indivision forcée: cent dix/dixmillièmes (110/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain, avec identifiant de partition 12/S/P0189.
- i) **appartement H6**, comprenant :
- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement D.
  - au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 38 ;
  - en copropriété et indivision forcée: cinquante-quatre/dixmillièmes (54/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain, avec identifiant de partition 12/S/P0306.
- j) **appartement I6**, comprenant :
- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement E.
  - au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 96 ;
  - en copropriété et indivision forcée: cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain, avec identifiant de partition 12/S/P0090.
- k) **appartement J6**, comprenant :
- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement B.
  - au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 88 ;
  - en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain, avec identifiant de partition 12/S/P0300.
- l) **appartement K6** avec terrasse en façade ouest, comprenant :
- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement C.
  - au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 1 ;
  - en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain, avec identifiant de partition 12/S/P0302.
- m) **appartement L6**, comprenant :
- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement A.
  - au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 51 ;
  - en copropriété et indivision forcée: cent vingt-et-un/dixmillièmes (121/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain, avec identifiant de partition 12/S/P0297.

#### **Niveau +7 – septième étage**

##### **A. Parties communes.**

Palier à droite avec une trémie d'ascenseurs et cage d'escalier, donnant accès aux appartements G, H, I, J, Ka, Kb et L ;

Palier à gauche avec une trémie d'ascenseurs et cage d'escalier, donnant accès aux appartements A, B, Ca, Cb, D, E, Fa et Fb;

Passage des diverses canalisations et prises d'air.

**B. Parties privatives.**

**a) appartement A7, comprenant :**

- en propriété privative et exclusive: hall, living avec terrasse en Façades est et nord, cuisine, deux chambres avec terrasse en façade ouest, dégagement, water-closet, salle de bains, cabinet de toilette.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 13 ;

- en copropriété et indivision forcée: cent vingt-et-un/dixmillièmes (121/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain, avec identifiant de partition 12/S/P0318.

**b) appartement B7 avec terrasse, en façade et comprenant:**

- en propriété privative et exclusive: hall, living, cuisine, deux chambres, dégagement, water-closet, salle de bains, cabinet de toilette.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 28 ;

- en copropriété et indivision forcée: septante-six/dixmillièmes (76/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain, avec identifiant de partition 12/S/P0316.

**c) appartement Ca7, comprenant :**

- en propriété privative et exclusive: hall, living, chambre, cuisine, dégagement, water-closet et salle de bains.

- en copropriété et indivision forcée: quarante-neuf/dixmillièmes (49/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain, avec identifiant de partition 12/S/P0108.

**d) appartement Cb7, comprenant:**

- en propriété privative et exclusive:

-- au niveau du septième étage: hall, living, chambre, cuisine, dégagement, water-closet et salle de bains.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 60 ;

- en copropriété et indivision forcée: quarante-sept/dixmillièmes (47/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain, avec identifiant de partition 12/S/P0104.

**e) appartement D7, avec terrasse en façade est, comprenant :**

- en propriété privative et exclusive: salle de séjour, cuisine, salle de bains, water-closet.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 94 ;

- en copropriété et indivision forcée: septante-quatre/dixmillièmes (74/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain, avec identifiant de partition 12/S/P0308.

**f) appartement E7, et comprenant :**

- en propriété privative et exclusive: même distribution mais avec la terrasse en façade ouest.

-- au niveau du premier sous-sol: les caves numéros

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain, avec identifiant de partition ???

**g) appartement Fa7, comprenant :**

- en propriété privative et exclusive:

-- au niveau du septième étage: living avec terrasse en façade ouest, salle de bains, hall, dégagement et cuisine.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 11

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0105.

h) **appartement Fb7**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: living avec terrasse en façade ouest, salle de bains, hall, dégagement et cuisine.

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0110.

i) **appartement Ga7**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement F.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 45 ;

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0314

j) **appartement Gb7**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement F.

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0112.

k) **appartement H7**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement D.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 6 ;

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-quatre/dixmillièmes (54/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0310.

l) **appartement I7**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement E.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 49 ;

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0101.

m) **appartement J7**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement B.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 43 ;

- en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0312.

n) **appartement Ka7**, avec terrasse en façade ouest, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: hall, living, chambre, cuisine, dégagement, water-closet et salle de bains.

- en copropriété et indivision forcée: quarante-neuf/dixmillièmes (49/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0109.

o) **appartement Kb7**, avec terrasse en façade ouest, comprenant :

- en propriété privative et exclusive:

-- au niveau du septième étage: hall, living, chambre, cuisine, dégagement, water-closet et salle de bains.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 109 ;

- en copropriété et indivision forcée: quarante-sept/dixmillièmes (47/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain, avec identifiant de partition 12/S/P0103.

p) **appartement L7**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement A.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 42 ;

- en copropriété et indivision forcée: cent vingt-et-un/dixmillièmes (121/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain, avec identifiant de partition 12/S/P0321.

#### **Niveau +8 – huitième étage**

##### **A. Parties communes.**

Palier à droite avec une trémie d'ascenseurs et cage d' escalier donnant accès aux appartements Ga, Gb, H, I, J, Ka, Kb et L.

Palier à gauche avec une trémie d'ascenseurs et cage d' escalier donnant accès aux appartements A, B, C, D, Fa et Fb.

Local de la chaufferie avec son équipement.

Passage des diverses canalisations, gaines et prises d' air, toitures.

##### **B. Parties privatives.**

a) **appartement A8**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: hall, living avec terrasse en Façades est et nord, cuisine, deux chambres avec terrasse en façade ouest, dégagement, water-closet, salle de bains, cabinet de toilette.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 56 ;

- en copropriété et indivision forcée: cent vingt-et-un/dixmillièmes (121/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain, avec identifiant de partition 12/S/P0332.

b) **appartement B8** avec terrasse, en façade est, et comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, living, cuisine, deux chambres, dégagement, water-closet, salle de bains, cabinet de toilette.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 66 ;

- en copropriété et indivision forcée: septante-six/dixmillièmes (76/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain, avec identifiant de partition 12/S/P0120.

c) **appartement C8**, avec terrasse en façade ouest comprenant:

- en propriété privative et exclusive: hall, living, cuisine, deux chambres, dégagement, water-closet, salle de bains, cabinet de toilette.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 67 ;

- en copropriété et indivision forcée: septante-cinq/dixmillièmes (75/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,

d) **appartement D8**, avec terrasse en façade est, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: salle de séjour, cuisine, salle de bains, water-closet.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 93 ;

- en copropriété et indivision forcée: septante-quatre/dixmillièmes (74/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain, avec identifiant de partition 12/S/P0330.

e) **appartement Fa8**, comprenant :



- en propriété privative et exclusive: hall, living avec terrasse en façade est, deux chambres avec terrasse en façade ouest, salle de bains, water-closet, cabinet de toilette, dégagement.

-- au niveau du premier sous-sol: les caves numéros 81 et 85 ;

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0339.

f) **appartement Fb8**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: hall, living avec terrasse en façade est, deux chambres avec terrasse en façade ouest, salle de bains, water-closet, cabinet de toilette, dégagement.

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0126.

g) **appartement Ga8**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement Fa.

-- au niveau du premier sous-sol: la cave numéro 103 ;

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0335.

h) **appartement Gb8**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement Fa.

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0338.

i) **appartement H8**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: salle de séjour, cuisine, salle de bains, water-closet.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 35 ;

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-quatre/dixmillièmes (54/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0328.

j) **appartement I8**, avec terrasse en façade ouest et comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement H.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 18 ;

- en copropriété et indivision forcée: cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition [●].

k) **appartement J8**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement H.

-- au niveau du premier sous-sol: les caves numéros 106 et 107 ;

- en copropriété et indivision forcée: nonante-six/dixmillièmes (96/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain, et

l) **appartement Ka8**, avec terrasse en façade ouest, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: hall, living, deux chambres, cuisine, salle de bains, water-closet, cabinet de toilette, dégagement.

-- au niveau du premier sous-sol: les caves numéros 106 et 107 ;

- en copropriété et indivision forcée: quarante-deux/dixmillièmes (42/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition pour l'appartement J8 et Ka8 : 12/S/P0325.

m) **appartement Kb8**, avec terrasse en façade ouest, comprenant :


- en propriété privative et exclusive: hall, living, deux chambres, cuisine, salle de bains, water-closet, cabinet de toilette, dégagement.

-- au niveau du deuxième sous-sol: la cave numéro 46 ;  
- en copropriété et indivision forcée: cinquante-quatre/dixmillièmes (54/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition 12/S/P0323.

n) **appartement L8**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: même distribution que l'appartement A.

-- au niveau du premier sous-sol: les caves numéros

- en copropriété et indivision forcée: cent vingt-et-un/dixmillièmes (121/10.000ièmes) dans les parties communes, dont le Terrain,  
avec identifiant de partition .

#### **Jardin.**

Le jardin constituera un élément de décor au profit de la communauté.

Les frais de son aménagement et de son entretien constituent une charge commune qui prendra cours à partir de réception provisoire.

#### **Terrasses.**

Les terrasses du huitième étage sont à l'usage privatif l'appartement devant lequel elles se trouvent.

Celle qui se trouve devant la chaufferie sera divisée en deux parties : l'une sera à l'usage de l'appartement C, autre à l'usage de l'appartement F; mais dans leur usage il ne pourra rien être fait qui gêne le passage nécessaire pour les parties communes ni rien être déposé qui entra le fonctionnement de la ventilation.

#### **EQUIPEMENTS UTILITAIRES COMMUNS ET DE LOISIRS**

La copropriété comprend en parties communes une piscine, un sauna, une salle commune de réunions, une buanderie, le tout équipé des annexes voulues.

Ces équipements seront mis à la disposition des occupants des appartements (propriétaires ou locataires).

Leur mode d'utilisation sera précisé par un règlement particulier édicté par l'assemblée générale.

## **TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'association des copropriétaires déclare remplacer le règlement de copropriété repris dans l'acte reçu par le notaire Pierre-Paul STOOP, à Saint-Gilles-lez-Bruxelles le 22 septembre 1975, dont question à l'exposé préalable, par le texte suivant :

### **Chapitre I - exposé général**

#### **Article 1 - définition et portée**

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire;

- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges, ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au Bureau Sécurité Juridique compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur le bien en copropriété aux conditions prévues ci-après.

### **Chapitre II - parties communes et privatives**

## **Article 2 - parties communes - droits et obligations des copropriétaires**

Les copropriétaires doivent user des parties communes conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires, conformément aux dispositions du règlement d'ordre intérieur.

## **Article 3 - parties communes - situation juridique**

Les parties communes appartiennent indivisiblement aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée aux présents statuts. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

## **Article 4 - destination des lots privatifs**

Les appartements et flats sont destinés à l'habitation.

Ils pourront cependant être utilisés à l'installation d'un bureau ou à l'exercice d'une profession libérale. Toutefois, l'occupant qui souhaite faire usage de cette possibilité devra faire son affaire personnelle de l'obtention des autorisations nécessaires des autorités compétentes et notamment des services d'urbanisme, portées à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de l'activité professionnelle.

Sont exclus: les lieux de réunions, secrétariats ou permanences de groupements religieux, politiques, culturels ou d'agrément.

Sont interdits: la réception d'hôtes payants, ainsi que les cours de musiques.

## **Article 5 - parties privatives - droits et obligations des copropriétaires**

Chacun des copropriétaires a le droit d'avoir la jouissance et de disposer de ses locaux privatifs dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation du bien.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment d'un architecte désigné par le syndic, et pour ce qui concerne la stabilité du bien, d'un ingénieur désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Les rideaux, tentures, persiennes, marquises et pare-soleils devront être de couleur blanche et du modèle fixé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

## **Article 6 - limites de la jouissance des parties privatives**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix des propriétaires présents ou représentés de l'association.

Chaque copropriétaire peut donner sa propriété privative en location. Il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel.

Ainsi :

a) les propriétaires ne pourront établir des marquises, auvents, tentes ou persiennes que moyennant autorisation de l'assemblée générale et, dans ce cas, en se conformant au modèle prescrit;

b) il ne pourra rien être fait ni établi qui pourrait changer quoique que ce soit à l'aspect de toutes les façades ou nuire à l'harmonie du bâtiment, même en ce qui concerne la peinture, notamment aux portes d'entrée des éléments privatifs et aux fenêtres et, d'une manière générale, à tout ce qui est visible de l'extérieur. À cet égard, les propriétaires devront conserver à l'ensemble un aspect de bon entretien et se conformer aux prescriptions de l'assemblée générale;

c) les travaux d'entretien et de peinture aux façades, y compris les châssis et volets (bien qu'étant parties privatives) seront faits, non pas individuellement par chaque. propriétaires, mais coordonnés suivant un plan d'ensemble établi par l'assemblée générale et exécutés sous la surveillance du gérant.

d) aucune modification ne pourra être apportée au nombre et à la surface de chauffe des radiateurs et, en général, à tout ce qui à l'intérieur d'un élément privatif forme une dépendance des parties communes, sans l'autorisation de l'assemblée générale;

e) les postes de radio et de télévision devront obligatoirement être raccordés au réseau de télédistribution.

#### **Article 17.- Location.**

En cas de location, les propriétaires devront imposer à leur locataire l'obligation de se conformer aux prescriptions de l'acte de base.

Le bail devra contenir :

1° la déclaration que le locataire reconnaît en avoir connaissance et qu'il s'engage à le respecter;

2° la renonciation à tout recours tant contre le propriétaire bailleur que contre les autres occupants de l'immeuble, pour dommages causés par la communication du Feu d'une partie de l'immeuble à une autre partie.

La location des appartements et Flats ne peut être consentie qu'aux membres d'une même famille.

Si l'élément privatif du propriétaire défaillant est donné en location, le gérant touchera directement du locataire les loyers à échoir à concurrence des sommes dues.

À partir de la notification faite par le gérant au locataire avec l'autorisation du conseil de gérance, celui-ci doit y satisfaire et ne peut plus valablement payer à son bailleur jusqu'à ce que le gérant l'ait informé de la cessation des effets de sa signification.

### **Chapitre III - répartition des charges et recettes communes**

#### **Article 7 - charges communes**

##### **1. Composition et répartition des charges communes**

Les charges communes incombent à tous les copropriétaires, en fonction de leurs quotités dans ces parties communes.

Sont notamment considérées comme charges communes :

- les frais d'administration, de conservation, d'entretien, de réparation et de reconstruction des parties communes telles que décrites à l'acte de base;

- les frais de consommation des installations communes;

- les primes d'assurances de l'immeuble.

##### **2. Consommations individuelles**

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

##### **3. Contributions aux charges**

Chacun des copropriétaires est obligé de contribuer proportionnellement à la part de copropriété attachée à son élément privatif aux dépenses qui constituent les charges communes et qui comprennent :

a) les impôts, taxes, redevances de toute nature auxquels sont assujetties les choses communes (et en outre, celles afférentes aux éléments privatifs si l'Administration des contributions ne les a pas répartis distinctement entre les propriétaires).

b) les frais d'entretien, nettoyage, peintures, réparations des choses communes (et même des choses privatives qui, formant un ensemble, doivent pour le bon aspect du bâtiment, être traitées comme choses communes), les vérifications techniques.

c) l'entretien du jardin et de l'accès vers la rue.

d) le placement de l'antenne collective ou le raccordement au réseau de télédistribution (mais non le coût de l'abonnement qui demeure à charge de son utilisateur).

e) la consommation de l'eau et de l'électricité à usage commun et la location des compteurs s'y rapportant.

f) vingt pour cent des frais d'exploitation du chauffage (gaz, , vérifications et réglages, dépenses d'entretien courant).

g) l'achat, l'entretien, la réparation, le renouvellement des objets, fournitures, ustensiles, produits d'entretien nécessaires pour le service de l'immeuble y compris l'ascenseur.

h) les rémunérations, avantages en nature et charges sociales des préposés, tels que personnel d'entretien, les indemnités du gérant et les frais de secrétariat.

i) les primes des contrats d'assurance souscrits en exécution des dispositions figurant ci-après au chapitre "Assurances".

j) les dépenses de conservation, réfection, renouvellement et au besoin reconstruction des choses communes, y compris les installations du chauffage central et des ascenseurs et cetera.

Cette répartition à un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses à l'exception de la fourniture de chaleur et d'eau chaude qui est portée individuellement en compte à chaque propriétaire d'élément privatif, d'après le relevé des compteurs.

#### 4. Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

#### Article 8 - recettes communes

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

#### Article 9 - modification de la répartition des charges

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

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

En cas de modification de la répartition des charges, et si celle-ci a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

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

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

En cas de cession d'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 sera celle du jour où la cession a eu date certaine conformément à l'article 1328 du Code Civil.

#### Article 10 - cession d'un lot

##### 1. Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jour, à savoir:

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 577-11 paragraphe 1 et 2 du Code Civil;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

## 2. Obligations du notaire

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées à l'article 10, a):

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

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

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

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

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

À défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

## 3. 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 au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif:

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus

jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

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

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

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

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires; l'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, § 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa du Code Civil.

#### 4. Décomptes

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont à charge du copropriétaire sortant.

#### 5. Arriérés de charges

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 577-1, paragraphes 1<sup>er</sup> à 3 du Code Civil. 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 copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

À défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé au deuxième alinéa, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant, sous réserve du point f) ci-après.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

#### 6. Privilège

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

Le syndic devra veiller à informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant.

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil. Il devra, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant

que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

#### **Article 11 – fonds de roulement**

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

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

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

#### **Article 12 – fonds de réserve ordinaire – fonds de réserve spéciaux**

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

En cas de charges communes dues exclusivement par certains copropriétaires en raison de l'usage qu'ils ont seuls de certaines parties communes, il est constitué un fonds de réserve spécial destiné à payer les montants dont ils sont seuls redevables. Les appels de fonds seront décidés par l'assemblée particulière dont question dans le règlement d'ordre intérieur à la majorité absolue des copropriétaires concernées.

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

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

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

#### **Article 13 – solidarité - paiement des charges communes**

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges.

Sans préjudice de l'article 577-9, paragraphe 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, paragraphe 6, soit dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro (1,00



EUR) par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros (2,00 EUR) par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire au premier rappel, au deuxième rappel, à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Les tarifs sont repris dans le contrat conclu entre le syndic et la copropriété. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de janvier 2019.

L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.

L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.

#### **Article 14 - recouvrement des charges communes**

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

À cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes:

a) 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.

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

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

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 lui aura donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes du bien, la quote-part du défaillant dans les charges communes, 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.

#### **Article 15 - comptes annuels du syndic**

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé tel que établi par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du ou des fonds de réserve visés aux articles 577-5 paragraphe 3 1° et 577-11, paragraphe 5 2°, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale,

statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

Ce compte annuel du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

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

#### **Chapitre IV - travaux et réparations**

##### **Article 16 - réparations urgentes**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, 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.

##### **Article 17 - servitudes relatives aux travaux**

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etc., exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du 1<sup>er</sup> juillet au 31 août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant le bien, dont le nom devra être connu du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privés, si la chose est nécessaire.

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes, quelle qu'en soit la durée.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux, il doit en aviser quinze jours auparavant le syndic, qui pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

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

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

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

#### **Chapitre V – assurances - responsabilités – dommages au bien**

##### **Article 18 – généralités**

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée

générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

**2.** Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

**3.** En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés.

**4.** Les contrats d'assurances doivent couvrir le bien et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

**5.** Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de bien sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

**6.** Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

**7.** Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

#### **Article 19 - types d'assurances**

**I.** Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic:

##### **1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes**

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

##### **2° Assurance responsabilité civile immeuble**

##### **3° Assurance du personnel salarié**

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

##### **4° Assurance responsabilité civile du syndic**

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

##### **5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes**

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

##### **6° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété**

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

#### **Article 20 - biens et capitaux à assurer**

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

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

#### **Article 21 - assurances complémentaires**

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

De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

#### **Article 22 - primes et surprimes**

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

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

#### **Article 23 - responsabilité des occupants - clause du bail**

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

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

#### **Article 24 – franchises**

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

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

#### **Article 25 - sinistres - procédures et indemnités**

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

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

3. En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient 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 propriétaires 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.

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

5. Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction du bien, si celle-ci a été décidée.

6. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. À défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### **Article 26 - destruction et reconstruction du bien - fin de l'indivision**

1. Par destruction du bien, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure du bien.

La destruction est totale si le bien a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure du bien.

Sont notamment exclus de la notion de destruction:

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre du bien.

2. La destruction du bien 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 bien 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 bien, soit sa cession.

3. La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort du bien, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4. La destruction même totale du bien n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5. Les décisions de l'assemblée générale 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 bien en bloc;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6. Si le bien n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les parties 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.

7. La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque 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 déciderait la reconstruction partielle du bien, 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 bien 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 bien a été prise par l'assemblée.

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

À 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 par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement le bien, 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 ayant décidé la reconstruction partielle du bien pour céder leurs droits et leurs indemnités dans le bien.

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

À 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 bien, 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.

## **Chapitre VI – actions en justice**

### **Article 27 – Par l'association des copropriétaires**

Nonobstant l'article 577-5, paragraphe 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

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

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

### **Article 28 – par un copropriétaire**

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

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

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

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

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

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

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

#### **Article 29 – par un occupant**

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

Cette action doit être intentée dans les *deux mois* de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, paragraphe 4 2° du Code civil et *au plus tard dans les quatre mois* de l'assemblée générale.

#### **Article 30 – désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires**

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

#### **Article 31 – arbitrage**

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

## **Chapitre VII – opposabilité – informations**

### **Article 32 – principes**

Toutes décisions 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.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

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

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

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

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale :

1° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel*, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 du Code Civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot*, par la communication qui lui en est faite, par lettre recommandée à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, paragraphe 12 du Code civil.

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

## **Chapitre VIII – conseil de copropriété**

### **Article 33 – conseil de copropriété**

L'assemblée générale des copropriétaires peut constituer un conseil de copropriété à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents et valablement représentés.

Celui-ci sera exclusivement composé de minimum trois copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.



Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

#### **Chapitre IX – commissaire ou collège de commissaires**

##### **Article 34 – commissaires**

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

#### **Chapitre X - dispositions générales**

##### **Article 35 – renvoi au Code civil**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

##### **Article 36 – langues**

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

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

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

##### **Article 37 – règlement d'ordre intérieur**

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable. Ce règlement demeurera ci-annexé, après avoir été signé *ne varietur* par les comparantes et par le notaire.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

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

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

<b>TITRE III - DISPOSITIONS FINALES</b>
---

**DROIT D'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros.

**IDENTITE**

Le notaire instrumentant confirme l'identité des comparantes ou de leur représentant au vu de leur carte d'identité.

DONT ACTE.

Passé à Bruxelles.

Après que le notaire ait donné lecture des modifications apportées au projet d'acte, ainsi que des mentions visées à l'article 12, alinéas 1 et 2 de la loi organique du notariat, et après qu'il ait commenté l'acte, les comparantes, représentées comme dit est, signent avec le notaire instrumentant.