

Enregistré à Liège 3
Transcrit à Liège 3

Post acte:
- Syndic :

Annexe :
AG

**Acte de base modificatif
ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de la « Résidence De
Montaigne »**

ayant son siège à 4300 Waremme, rue Edmond de Sélys-Longchamps 1
RPM 0849.957.847

14.177-AMR

L'an deux mille vingt-trois

Le **

Par devant nous, Maître Moïra PLENEVAUX, notaire à la résidence de Wanze.

A COMPARU :

L'Association des Copropriétaires de la « **Résidence De Montaigne** » ayant son siège social à Waremme, rue Edmond de Sélys-Longchamps 1 dont l'acte de base initial a été reçu par Maître Thierry De Rochelée, notaire à Wanze, le 21 septembre 2012, transcrit au bureau des hypothèques de Liège 3 le 22 octobre 2012, dépôt 9967.

Ici représentée par le syndic, la société anonyme « ADK SYNDIC », ayant son siège à 4000 Liège, Rue des Fories 2, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0417.254.111

Société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques WAUTHIER, notaire à Liège, le 16 mai 1977, publié aux annexes du Moniteur belge du 7 juin 1977 sous le numéro 1939-12, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois par acte reçu par le notaire Philippe LABE à Liège le 20 janvier 2022, publié aux annexes du Moniteur belge du 15 février 2022 sous le numéro 22020716.

Laquelle société été représentée, conformément à ses statuts, par Madame Gaelle Henry nommée à cette fonction suivant l'assemblée générale du ***.

Laquelle a été autorisée à signer les présentes pour l'association des copropriétaires suivant l'Assemblée générale du **** dont le procès-verbal sera annexé aux présentes.

Ci-après dénommée « le comparant » ou « la comparante ».

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

La comparante nous a préalablement exposé ce qui suit :

1°) Le vingt et un septembre deux mille douze (21/09/2012), le notaire Thierry de Rochelée, alors notaire à Wanze, a reçu l'acte de base de la Résidence De

Montaigne, transcrit au bureau des hypothèques de Liège 3 le 22 octobre 2012, dépôt 9967.

Cet acte a créé les statuts du bien décrit ci-après et l'a placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué de l'acte de base proprement dit comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Ville de WAREMME - Première Division Anciennement Waremme

Un ensemble immobilier comprenant un building situé rue de Sélys, numéro 1, dénommé "**Résidence de MONTAIGNE**", placé sous le régime de la copropriété forcée, comprenant des appartements, des caves, des garages et des emplacements de parking, cadastré ou l'ayant été section C numéro 887/Z/2, pour une contenance vingt-sept ares quatre-vingt-huit centiares (27 a 8 ca), joignant ou ayant joint de devant ladite rue, d'un côté la rue du Vicinal, du fond et de l'autre côté le Domaine de BPost, ou représentants d'eux.

2°) Afin de mettre les statuts en conformité aux nouvelles lois sur la copropriété à savoir les lois du 15/05/2012, 18/06/2018 et la loi du 4/02/2020 portant le livre 3 « les biens » du Code civil, la comparante a décidé de modifier les statuts comme repris ci-dessous et ce, moyennant une refonte complète des statuts.

3°) Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 25 octobre 2022, il a été décidé de requérir le notaire soussigné de dresser les présents statuts (comportant : acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur) ; le projet d'acte de base a ensuite été soumis au vote **l'assemblée générale du ***** ; la majorité requise a été atteinte.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base modificatif ainsi que le règlement de copropriété, tandis que le règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un acte sous seing privé, le tout formera avec l'acte de base initial du 21/09/2012 : les statuts de l'immeuble.

Il est donc procédé à la refonte complète des statuts de l'immeuble comme suit :

TITRE I.- ACTE DE BASE **I. Description de l'ensemble immobilier**

Ville de WAREMME - Première Division Anciennement Waremme

Un ensemble immobilier comprenant un building situé rue de Sélys, numéro 1, dénommé "**Résidence de MONTAIGNE**", placé sous le régime de la copropriété forcée, comprenant des appartements, des caves, des garages et des emplacements de parking, cadastré ou l'ayant été section C numéro 887/Z/2, pour une contenance

vingt-sept ares quatre-vingt-huit centiares (27 a 8 ca), joignant ou ayant joint de devant ladite rue, d'un côté la rue du Vicinal, du fond et de l'autre côté le Domaine de BPost, ou représentants d'eux.

A l'acte de base initial daté du 21/09/2012, le bien était repris comme suit :

« Ville de WAREMME - Première Division
Anciennement Waremme

Sous partie de l'article 6744 de la matrice cadastrale

Une parcelle de terrain sise à front de la rue de Sélys, cadastrée selon extrait cadastral récent section C numéro 887/Z/2 pour une superficie de vingt-sept ares quatre-vingt-huit centiares (27 a 88 ca), joignant ou ayant joint de devant ladite rue, d'un côté la rue du Vicinal, du fond et de l'autre côté le Domaine de BPost, ou représentants d'eux.

Selon titre de propriété ledit bien était cadastré section C sous partie du numéro 887/X/2 d'une contenance de trente et un ares nonante-huit centiares (31 a 98 ca). »

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La société SOWALCO était propriétaire du bien immobilier précédent, pour l'avoir acquis de la société anonyme de Droit Public «LA POSTE», dont le siège social est établi à Bruxelles, Centre Monnaie – registre des Personnes Morales 0214.596.464., aux termes d'un acte avenu devant Maître André LHOUTE, Commissaire au Comité d'Acquisition d'immeubles de Liège, le vingt juin deux mille, transcrit au Troisième Bureau des Hypothèques de liège, le vingt-six juin dito dépôt numéro 06655. Le bien vendu provient des anciennes parcelles cadastrées numéros 887/T/2 et 887/W/2.

A. Parcalle numéro 887 T 2 : Le bien appartenait aux époux BEAUDUIN François Joseph Armand dit Armand et VAEREWYCK Emma Julie Félicie, pour l'avoir acquis par actes des notaires Charles LEJEUNE, à Waremme le quinze septembre mil huit cent nonante neuf, LOUMAYE le vingt-neuf septembre mil neuf cent six et Léon SENY à Waremme, le trente juin mil neuf cent vingt-huit.

Monsieur François Joseph Armand dit Armand BEAUDUIN, préqualifié, est décédé le vingt-deux juin mil neuf cent trente-cinq laissant pour seuls héritiers légaux les quatre enfants nés de son mariage, étant : 1) Madame Simone BEAUDUIN ; 2) Monseigneur Edouard BEAUDUIN; 3) Monsieur Armand Joseph Lucien Edouard BEAUDUIN, 4) Monsieur Georges Simon Ghislain Joseph BEAUDUIN, le tout sous réserve de l'usufruit de sa succession revenant à son épouse survivante, Madame VAEREWYCK Emma Julie Félicie, en vertu de la loi du vingt novembre mil huit cent nonante-six.

Madame Veuve BEAUDUIN-VAEREWYCK, prénommée, est décédée le quatorze mai mil neuf cent soixante-huit, laissant pour seuls héritiers légaux ses quatre enfants: Simone, Edouard, Armand et Georges BEAUDUIN prénommés.

Monsieur BEAUDUIN Georges Simon Ghislain Joseph, sudit, est décédé à Liège, le vingt-huit janvier mil neuf cent septante-cinq laissant pour seuls héritiers légaux les neuf enfants nés de son mariage avec Madame VANDEPUTTE Flore Valérie Paul Ghislaine étant Anne-Marie, Armand, Georges, Claudine, Philippe,

Françoise, Marc, Jean et Bernard BEAUDUIN, sous réserve de la plus forte quotité tant en pleine propriété qu'en usufruit revenant à son épouse survivante, Madame VANDEPUTTE Flore, prénommée, en vertu de la donation insérée dans le contrat de mariage reçu par le notaire BOSMANS, à Louvain le onze novembre mil neuf cent trente-sept, contrat contenant adoption du régime de communauté réduite aux acquêts.

Monsieur BEAUDUIN Armand Joseph Lucien Edouard, prénommé, est décédé à Waremme, le sept mai mil neuf cent septante-cinq, laissant à défaut de testament pour seuls héritiers légaux sa soeur Madame Simone BEAUDUIN, son frère Monseigneur Edouard BEAUDUIN et ses neufs neveux et nièces Anne-Marie, Armand, Georges, Claudine, Philippe, Françoise, Marc, Jean et Bernard, venant par représentation de leur père pré décédé, Monsieur Georges BEAUDUIN.

Monseigneur BEAUDUIN Edouard Odilon Joseph André, préqualifié, est décédé intestat à Abat le deux juin mil neuf cent quatre-vingt deux laissant pour seuls héritiers légaux sa soeur Madame Simone BEAUDUIN et ses neveux et nièces Anne-Marie, Armand, GE Claudine, Philippe, Françoise, Marc, Jean et Bernard BEAUDUIN venant par représentation de leur père pré décédé, Monsieur Georges BEAUDUIN.

Madame BEAUDUIN Françoise Thérèse Pierrette Ghislaine, prénommée, est décédée intestat à Woluwé-Saint-Lambert, le six mai mil neuf cent quatre-vingt trois, laissant pour seuls héritiers légaux pour l'usufruit son époux survivant, Monsieur VERBIST Raymond Joseph Marie Suzanne, et pour la nue propriété sa fille, Mademoiselle Muriel VERBIST.

B. Parcalle numéro 887 W 2: Le bien appartenait à la Société «ROSALCO» pour l'avoir acquis avec d'autres de la société anonyme «BEAUDUIN ET INDUSTRIE AGRICOLE » à Waremme, par acte du notaire DECROYER à Frasnes lez Anvaing, le vingt-huit décembre mil neuf cent quatre-vingt neuf, contenant absorption de la s.a. «Beauduin et Industrie Agricole ».

Le bien appartenait à cette dernière en vertu de l'apport lui effectué lors de sa constitution aux termes d'un acte reçu par le notaire Paul RÉARD, à Waremme, le vingt-huit décembre mil neuf cent cinquante-sept.

C. L'ensemble du bien appartient à la société anonyme de Droit Public « la POSTE », pour l'avoir acquis des consorts BEAUDUIN et de la s.a. «ROSALCO », par acte reçu par le Notaire Paul REARD, à Waremme , le quinze octobre mil neuf cent nonante, transcrit au Troisième Bureau des Hypothèques à Liège, en date du neuf novembre suivante, volume 5708, numéro 18 et déposé au rang des minutes du Comité d'acquisition de Liège, par acte de M. NYSSEN, Commissaire, le dix-neuf novembre mil neuf cent nonante.

Aux termes de l'acte de base reçu par le notaire Thierry de Rochelée à Wanze le 21 septembre 2012, transcrit au bureau des hypothèques de Liège 3 le vingt-deux octobre deux mille douze dépôt 9967, la SA SOWALCO a renoncé au profit de la SA RSV au droit d'accession portant sur les constructions, plantations et ouvrage à ériger sur le terrain appartenant à la SA SOWALCO et ce en vertu des articles 3.54, 3.8 et suivants du Code Civil.

La Société RSV a érigé sur ledit terrain un immeuble à appartement multiples dénommé « Résidence de Montaigne ».

De sorte qu'à ce moment, la SA SOWALCO était propriétaire du fonds et la SA RSV des constructions.

En suite d'une série d'acte reçus antérieurement, les différents co-propriétaires ont acquis les biens objets des présentes.

CONDITIONS SPECIALES

L'acte de base initial de 2012 contient les servitudes suivantes :

« Paragraphe trois – Servitude

Une servitude de passage est créée présentement au profit des appartements, des garages/emplacements de parkings et des caves qui seront éventuellement érigés dans le futur (fonds dominant) et qui feraient partie d'une construction, que SOWALCO ou RSV, ses ayants cause ou ayants droit (ou toute société ou personne physique liée à SOWALCO) se proposerai(ent) d'ériger pour son compte, ou de faire ériger pour son compte ou pour ses ayants cause ou ayants droit à tous titres, sur les parcelles voisines ou proches, et ce à charge des parties communes suivantes, ci-après décrites, de l'immeuble à appartements multiples objet des présentes, dénommé « Résidence de Montaigne » (fonds servant) : l'accès à l'entrée des emplacements de parking et garages, la rampe y donnant accès, les aires de manœuvres et de circulation, les gaines techniques, le local chaufferie, le local des compteurs électriques, le réseau général d'égout, les fosses, les sterfputs et leurs accessoires, le réseau, les caves communes et à charge des caves individuelles, afin notamment de permettre le branchement aux réseaux utilitaires.

Cette servitude, pourrait, le cas échéant, profiter aux biens avoisinants (et à leurs propriétaires actuels), si un droit de passage devait leur être reconnu « expressis verbis » par le Promoteur ou antérieurement.

Les propriétaires et/ou occupants de toutes les parties privatives et/ou communes constituant le fonds dominant dont question ci-avant, pourront :

a) utiliser gratuitement les parties communes constituant le fonds servant, dont question ci-avant, pour accéder à tout ou partie du fonds dominant, soit à pied, soit au moyen de tout véhicule automobile ;

b) soit céder purement et simplement et à leur profit exclusif, à toutes personnes physiques ou morales dont ils seront seuls juges, le droit d'utiliser lesdites parties communes ou privées pour accéder à tout ou partie du fonds dominant, soit à pied, soit au moyen de tout véhicule automobile ou selon les stipulations de la servitude octroyée;

c) les frais d'utilisation, d'entretien, de réparation ou de remplacement des parties communes ou privées de l'immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence de Montaigne » ci-avant décrites, constituant le fonds servant de la présente servitude de passage, seraient alors répartis entre les copropriétaires des immeubles utilisateurs au prorata du nombre de millièmes/dix millièmes qu'ils posséderont dans l'ensemble des parties communes totales des immeubles utilisateurs, étant entendu qu'il faut entendre par « immeubles utilisateurs », l'immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence de Montaigne » et éventuellement également le ou les autres immeubles qui seront érigés sur les parcelles susdites.

Tant qu'elles sont toujours propriétaires d'un bien privatif dépendant de la Résidence de Montaigne, les sociétés SOWALCO et RSV se réservent le droit de

constituer une servitude (par exemple de vue ou de passage) grevant le bien au profit d'une propriété voisine, suivant des modalités et des conditions à déterminer par SOWALCO ou RSV. »

II. Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée

Les biens en cause ont été placés sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, la loi du deux juin deux mille dix, la loi du quinze mai deux mille douze, la loi du 18 juin 2018 et la loi du 4 avril 2020 portant le livre 3 du Code civil, formant les articles 3.69 à 3.100 du nouveau Code Civil (anciens articles 577-2 à 577-14 du Code Civil).

Est opérée ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien est divisé sur base des plans et procès-verbal qui seront restés annexés à l'acte de base initial en parties privatives et en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires du complexe immobilier.

Il est fait observer que les quotes-parts ont été déterminées en fonction de la valeur des différents lots privatifs, valeur établie en tenant compte notamment de la surface utile et de l'importance des locaux privatifs.

Les parties communes seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires.

Les parties communes sont divisées en parties communes générales de l'ensemble de la Résidence « de MONTAIGNE », reparties en cent mille / cent millièmes (100.000/100.000), entre les divers lots privatifs, en proportion de la valeur, par le critère de la surface utile, conformément à l'article 3.79 du Code civil.

Il existe des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par le lot privatif proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales et parties communes spéciales en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, chaque lot privatif forme une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les propriétaires ou occupants d'un lot privatif, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit à tous titres ultérieurs, sont tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions prises par l'assemblée générale conformément à l'article 3.93 du nouveau Code civil (ancien 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 de leurs annexes et en imposer le respect aux

nouveaux propriétaires, occupants ou ayants droit.

III. Annexes aux statuts

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposé au rang de nos minutes le procès-verbal du ****.

A ces statuts, viendront éventuellement s'ajouter ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur, l'acte de base initial ainsi que ses annexes et les décisions de l'assemblée générale.

Ce document demeurera en conséquence ci-annexé après avoir été certifié véritables et signés "ne varietur" par le comparant, et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Il sera enregistré en même temps que le présent acte et fera désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrit **ou** déposé en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

IV. Description du bien

Détermination des parties privatives et des parties communes et répartition des quotes-parts des parties communes

La description des parties privatives est basée sur les plans qui sont restés annexés à l'acte de base initial dont question ci-dessus.

A. La Résidence DE MONTAIGNE comprend :

1. des parties communes générales à l'ensemble : étant le terrain d'assise du Complexe Immobilier ; toutes les installations des égouts et évacuation des eaux usées et des eaux pluviales avec séparateur d'hydrocarbure et système d'assainissement des eaux usées ; les raccordements aux divers réseaux de distribution.

2. des parties communes privatives :

° des parties privatives qui sont dénommées "Appartement", "Emplacement de parking" ou "garage" ou de manière générale "lot privatif".

B. Description des biens privatifs et parties communes afférentes aux biens privatifs

L'ensemble immobilier est divisé en cent quatorze (114) lots, comprenant:

AU SOUS-SOL

Premier lot : la cave numéro 1, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : quarante-neuf / cent millièmes (49/100.000èmes) des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Deuxième lot : la cave numéro 2, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : quarante-sept / cent millièmes (47/100.000èmes) des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Troisième lot : la cave numéro 3, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-six / cent millièmes des

parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Quatrième lot : la cave numéro 4, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : cinquante / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Cinquième lot : la cave numéro 5, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : quarante-sept / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Sixième lot : la cave numéro 6, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : septante-huit / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Septième lot : la cave numéro 7, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : septante-huit / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Huitième lot : la cave numéro 8, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : septante-huit / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Neuvième lot : la cave numéro 9, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : vingt-huit / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Dixième lot : la cave numéro 10, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : soixante-sept / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Onzième lot : la cave numéro 11, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : quarante-neuf / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Douzième lot : la cave numéro 12, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : quarante-neuf / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Treizième lot : la cave numéro 13, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : soixante-deux / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Quatorzième lot : la cave numéro 14, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : cinquante-neuf / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Quinzième lot : la cave numéro 15, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

- En copropriété et indivision forcée : cinquante-six / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Seizième lot : la cave numéro 16, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : cinquante / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Dix-septième lot : la cave numéro 17, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : quarante-cinq / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Dix-huitième lot : la cave numéro 18, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : quarante-cinq / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Dix-neuvième lot : la cave numéro 19, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : septante / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Vingtième lot : la cave numéro 20, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : trente et un / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Vingt et unième lot : la cave numéro 21, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : cinquante-deux / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Vingt-deuxième lot : la cave numéro 22, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : cinquante-deux / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Vingt-troisième lot : la cave numéro 23, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : trente-six / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Vingt-quatrième lot : la cave numéro 24, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : vingt-sept / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Vingt-cinquième lot : la cave numéro 25, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : vingt-sept / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Vingt-sixième lot : la cave numéro 26, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : trente et un / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Vingt-septième lot : la cave numéro 27, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : quarante-six / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Vingt-huitième lot : la cave numéro 28, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : trente et un / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Vingt-neuvième lot : la cave numéro 29, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : septante-huit / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Trentième lot : la cave numéro 30, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : septante / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Trente et unième lot : la cave numéro 31, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : trente-neuf / cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Trente-deuxième lot : L'emplacement de parking numéro 1, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: deux cent septante-neuf / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Trente-troisième lot : L'emplacement de parking numéro 2, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Trente-quatrième lot : L'emplacement de parking numéro 3, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Trente-cinquième lot : L'emplacement de parking numéro 4, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Trente-sixième lot : L'emplacement de parking numéro 5, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.

- En copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Trente-septième lot : L'emplacement de parking numéro 6, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Trente-huitième lot : L'emplacement de parking numéro 7, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Trente-neuvième lot : L'emplacement de parking numéro 8, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quarantième lot : L'emplacement de parking numéro 9, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quarante et unième lot : L'emplacement de parking numéro 10, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quarante-deuxième lot : L'emplacement de parking numéro 11, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quarante-troisième lot : L'emplacement de parking numéro 12, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quarante-quatrième lot : L'emplacement de parking numéro 13, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement

dit.

- En copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quarante-cinquième lot : L'emplacement de parking numéro 14, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.

- En copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quarante-sixième lot : L'emplacement de parking numéro 15, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.

- En copropriété et indivision forcée: cent soixante-six / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quarante-septième lot : L'emplacement de parking numéro 16, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.

- En copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quarante-huitième lot : L'emplacement de parking numéro 17, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.

- En copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quarante-neuvième lot : Le Garage Box numéro 18, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: le garage box proprement dit avec sa porte ou son volet.

- En copropriété et indivision forcée: trois cent septante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cinquantième lot : Le Garage Box numéro 19, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: le garage box proprement dit avec sa porte ou son volet.

- En copropriété et indivision forcée: trois cent septante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cinquante et unième lot : Le Garage Box numéro 20, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: le garage box proprement dit avec sa porte ou son volet.

- En copropriété et indivision forcée: trois cent septante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cinquante-deuxième lot : Le Garage Box numéro 21, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: le garage box proprement dit avec sa porte ou son volet.

- En copropriété et indivision forcée: trois cent septante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cinquante-troisième lot : Le Garage Box numéro 22, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: le garage box proprement dit avec sa porte ou son volet.

- En copropriété et indivision forcée: trois cent septante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cinquante-quatrième lot : L'emplacement de parking numéro 23, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.

- En copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cinquante-cinquième lot : L'emplacement de parking numéro 24, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.

- En copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cinquante-sixième lot : L'emplacement de parking numéro 25, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.

- En copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cinquante-septième lot : L'emplacement de parking numéro 26, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.

- En copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cinquante-huitième lot : L'emplacement de parking numéro 27, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.

- En copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cinquante-neuvième lot : Le local Sélys (- 1), situé au sous-sol, d'une superficie d'environ 85 m², situé en façade avant, à front de la rue de Sélys, à droite en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée; un local toilettes (w.c.) ; trois locaux à aménager.

- En copropriété et indivision forcée: deux mille cent vingt-six / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

AU REZ-DE-CHAUSSÉE

1) Blocs I et II

A l'extérieur

Soixantième lot : L'emplacement de parking numéro 28, situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.

- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Soixante et unième lot : L'emplacement de parking numéro 29, situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.

- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Soixante-deuxième lot : L'emplacement de parking numéro 30, situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.

- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Soixante-troisième lot : L'emplacement de parking numéro 31, situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.

- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Soixante-quatrième lot : L'emplacement de parking numéro 32, situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.

- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Soixante-cinquième lot : L'emplacement de parking numéro 33, situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.

- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Soixante-sixième lot : L'emplacement de parking numéro 34, situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.

- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Soixante-septième lot : L'emplacement de parking numéro 35, situé au

rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Soixante-huitième lot : L'emplacement de parking numéro 36, situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Soixante-neuvième lot : L'emplacement de parking numéro 37, situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Septantième lot : L'emplacement de parking numéro 38, situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Septante et unième lot : L'emplacement de parking numéro 39, situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Septante-deuxième lot : L'emplacement de parking numéro 40, situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Septante-troisième lot : L'emplacement de parking numéro 41, situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Septante-quatrième lot : L'emplacement de parking numéro 42, situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Septante-cinquième lot : L'emplacement de parking numéro 43, situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Septante-sixième lot : L'emplacement de parking numéro 44, situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Septante-septième lot : L'emplacement de parking numéro 45, situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Septante-huitième lot : L'emplacement de parking numéro 46, situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Septante-neuvième lot : L'emplacement de parking numéro 47, situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quatre-vingtième lot : L'emplacement de parking numéro 48, situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: nonante-quatre / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

2) Bloc I – SELYS :

Quatre-vingt et unième lot : L'appartement Sélys 1, situé au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 95,25 m² + 8,99 m² de terrasse, situé en façade avant, à front de la rue de Sélys, à gauche en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée et hall de nuit ; un local toilettes (w.c.) ; un local buanderie ; une salle de bains ; deux chambres à coucher ; un séjour et une cuisine avec terrasse.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille sept cent soixante-neuf / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Ainsi que la jouissance privative et exclusive du jardin situé à l'arrière de l'appartement, comme repris au plan du rez-de-chaussée ci-joint, décrit ci-après au Règlement de Copropriété – Section Un – Paragraphe deux – point 8.

Quatre-vingt-deuxième lot : L'appartement Sélys 2, situé au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 57,89 m²+ 8,19 m² de terrasse, situé en façade arrière, à droite à l'arrière de l'appartement Sélys 1 en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un local buanderie ; un séjour et une cuisine avec terrasse ; une chambre à coucher et une salle de bains.

- En copropriété et indivision forcée : mille sept cent cinquante-cinq / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Ainsi que la jouissance privative et exclusive du jardin situé à l'arrière de l'appartement, comme repris au plan du rez-de-chaussée ci-joint, décrit ci-après au Règlement de Copropriété – Section Un – Paragraphe deux – point 8.

Quatre-vingt-troisième lot : L'appartement Sélys 3, situé au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 82,71 m² + 3,84 m² de terrasse, situé en façade avant, à front de la rue de Sélys, à droite de l'appartement Sélys 1 en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée et hall de nuit; un local buanderie ; un local toilettes (w.c.) ; une salle de bains ; deux chambres à coucher en façade; un séjour et une cuisine avec terrasse.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille trois cent trois / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quatre-vingt-quatrième lot : L'appartement Sélys 4, situé au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 79,44 m² + 6,54 m² de terrasse, situé en façade avant, à front de la rue de Sélys, à droite de l'appartement Sélys 3 en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.); un séjour et une cuisine avec terrasse ; un hall de nuit ; une salle de bains ; un local buanderie ; deux chambres à coucher.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille deux cent quatre-vingt-trois / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quatre-vingt-cinquième lot : L'appartement Sélys 5, situé au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 61,42 m² + 4,48 m² de terrasse, , situé en façade arrière, à l'arrière de l'appartement Sélys 4 en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un séjour et une cuisine avec terrasse ; une salle de bains ; une chambre à coucher.

- En copropriété et indivision forcée : mille sept cent cinquante / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Ainsi que la jouissance privative et exclusive du jardin situé à l'arrière de l'appartement, comme repris au plan du rez-de-chaussée ci-joint, décrit ci-après au Règlement de Copropriété – Section Un – Paragraphe deux – point 8.

Quatre-vingt-sixième lot : L'appartement Sélys 6, situé au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 96,48 m² + 7,79 m² de terrasse, situé en façade arrière, à l'arrière de l'appartement Sélys 5 en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un local rangement ; un local toilettes (w.c.) ; un séjour et une cuisine avec terrasse; une salle de bains ; deux chambres à coucher ; un local buanderie.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille sept cent septante-cinq / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Ainsi que la jouissance privative et exclusive du jardin situé à l'arrière de l'appartement, comme repris au plan du rez-de-chaussée ci-joint, décrit ci-après au Règlement de Copropriété – Section Un – Paragraphe deux – point 8.

3) Bloc II – VICINAL :

Quatre-vingt-septième lot : L'appartement Vicinal 1, situé au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 108,46 m² + (5,25 m² + 9 m²) de terrasses, situé en façade avant, à front de la rue du Vicinal, à gauche en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.); une cuisine ; une buanderie ; un séjour avec terrasse; un hall de nuit ; un local rangements ; une salle de bains ; deux chambres à coucher .

- En copropriété et indivision forcée : deux mille neuf cent huit / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Ainsi que la jouissance privative et exclusive du jardin situé à l'arrière de l'appartement, comme repris au plan du rez-de-chaussée ci-joint, décrit ci-après au Règlement de Copropriété – Section Un – Paragraphe deux – point 8.

Quatre-vingt-huitième lot : L'appartement Vicinal 2, situé au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 111,65 m² + 4,20 m² de terrasse, situé en façade arrière, à gauche en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.); une cuisine ; une buanderie ; un séjour avec terrasse; un hall de nuit ; un local rangements ; une salle de bains ; deux chambres à coucher .

- En copropriété et indivision forcée : deux mille neuf cent huit / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Ainsi que la jouissance privative et exclusive du jardin situé à l'arrière de l'appartement, comme repris au plan du rez-de-chaussée ci-joint, décrit ci-après au Règlement de Copropriété – Section Un – Paragraphe deux – point 8.

Quatre-vingt-neuvième lot : L'appartement Vicinal 3, situé au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 108,46 m² + (5,25 m² + 9 m²) de terrasses, situé en façade avant, à front de la rue du Vicinal, à droite en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.); une cuisine ; une buanderie ; un séjour avec terrasse; un hall de nuit ; un local rangements ; une salle de bains ; deux chambres à coucher .

- En copropriété et indivision forcée : deux mille neuf cent huit / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Ainsi que la jouissance privative et exclusive du jardin situé à l'arrière de l'appartement, comme repris au plan du rez-de-chaussée ci-joint, décrit ci-après au Règlement de Copropriété – Section Un – Paragraphe deux – point 8.

Nonantième lot : L'appartement Vicinal 4, situé au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 111,65 m² + 6,20 m² de terrasse, situé en façade

arrière, à droite en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.); une cuisine ; une buanderie ; un séjour avec terrasse; un hall de nuit ; un local rangements ; une salle de bains ; deux chambres à coucher.
- En copropriété et indivision forcée : deux mille neuf cent huit / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Ainsi que la jouissance privative et exclusive du jardin situé à l'arrière de l'appartement, comme repris au plan du rez-de-chaussée ci-joint, décrit ci-après au Règlement de Copropriété – Section Un – Paragraphe deux – point 8.

AU PREMIER ÉTAGE

1) Bloc I – SELYS :

Nonante et unième lot : L'appartement Sélys 7, situé au premier étage, d'une superficie d'environ 95,25 m² + 8,99 m² de terrasse, situé en façade avant, à front de la rue de Sélys, à gauche en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée et hall de nuit ; un local toilettes (w.c.) ; un local buanderie ; une salle de bains ; deux chambres à coucher ; un séjour et une cuisine avec terrasse.
- En copropriété et indivision forcée : deux mille sept cent soixante-neuf / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Nonante-deuxième lot : L'appartement Sélys 8, situé au premier étage, d'une superficie d'environ 63,68 m²+ 8,19 m² de terrasse, situé en façade arrière, à droite à l'arrière de l'appartement Sélys 7 en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un local buanderie ; un séjour et une cuisine avec terrasse ; une chambre à coucher et une salle de bains.
- En copropriété et indivision forcée : mille neuf cent neuf / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Nonante-troisième lot : L'appartement Sélys 9, situé au premier étage, d'une superficie d'environ 82,71 m² + 3,84 m² de terrasse, situé en façade avant, à front de la rue de Sélys, à droite de l'appartement Sélys 7 en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée et hall de nuit; un local buanderie ; un local toilettes (w.c.) ; une salle de bains ; deux chambres à coucher en façade; un séjour et une cuisine avec terrasse.
- En copropriété et indivision forcée : deux mille trois cent trois / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Nonante-quatrième lot : L'appartement Sélys 10, situé au premier étage, d'une superficie d'environ 79,44 m² + 6,54 m² de terrasse, situé en façade avant, à front de la rue de Sélys, à droite de l'appartement Sélys 9 en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.); un séjour et une cuisine avec terrasse ; un hall de nuit ; une salle de bains ; un local buanderie ; deux chambres à coucher.
- En copropriété et indivision forcée : deux mille deux cent quatre-vingt-trois / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Nonante-cinquième lot : L'appartement Sélys 11, situé au premier étage, d'une superficie d'environ 61,42 m² + 4,48 m² de terrasse, , situé en façade arrière, à l'arrière de l'appartement Sélys 10 en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un séjour et une cuisine avec terrasse ; une salle de bains ; une chambre à coucher.

- En copropriété et indivision forcée : mille sept cent cinquante / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Nonante-sixième lot : L'appartement Sélys 12, situé au premier étage, d'une superficie d'environ 101,73 m² + 7,79 m² de terrasse, situé en façade arrière, à l'arrière de l'appartement Sélys 11 en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un séjour et une cuisine avec terrasse ; une salle de bains ; une chambre à coucher.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille neuf cent quatorze/ cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

2) Bloc II – VICINAL :

Nonante-septième lot : L'appartement Vicinal 5, situé au premier étage, d'une superficie d'environ 108,46 m² + 5,25 m² de terrasse, situé en façade avant, à front de la rue du Vicinal, à gauche en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.); une cuisine ; une buanderie ; un séjour avec terrasse; un hall de nuit ; un local rangements ; une salle de bains ; deux chambres à coucher .

- En copropriété et indivision forcée : deux mille neuf cent huit / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Nonante-huitième lot : L'appartement Vicinal 6, situé au premier étage, d'une superficie d'environ 108,46 m² + 5,25 m² de terrasse, situé en façade arrière, à gauche en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.); une cuisine ; une buanderie ; un séjour avec terrasse; un hall de nuit ; un local rangements ; une salle de bains ; deux chambres à coucher .

- En copropriété et indivision forcée : deux mille neuf cent huit / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Nonante-neuvième lot : L'appartement Vicinal 7, situé au premier étage, d'une superficie d'environ 108,46 m² + 5,25 m² de terrasse, situé en façade avant, à front de la rue du Vicinal, à droite en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.); une cuisine ; une buanderie ; un séjour avec terrasse; un hall de nuit ; un local rangements ; une salle de bains ; deux chambres à coucher .

- En copropriété et indivision forcée : deux mille neuf cent huit / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Centième lot : L'appartement Vicinal 8, situé au premier étage, d'une superficie d'environ 108,46 m² + 5,25 m² de terrasse, situé en façade arrière, à droite en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.) ; une cuisine ; une buanderie ; un séjour avec terrasse; un hall de nuit ; un local rangements ; une salle de bains ; deux chambres à coucher .

- En copropriété et indivision forcée : deux mille neuf cent huit / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

AU DEUXIEME ÉTAGE

1) Bloc I – SELYS :

Cent et unième lot : L'appartement Sélys 13, situé au deuxième étage, d'une superficie d'environ 95,25 m² + 8,99 m² de terrasse, situé en façade avant, à front de la rue de Sélys, à gauche en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée et hall de nuit ; un local toilettes (w.c.) ; un local buanderie ; une salle de bains ; deux chambres à coucher ; un séjour et une cuisine avec terrasse.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille sept cent soixante-neuf / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cent deuxième lot : L'appartement Sélys 14, situé au deuxième étage, d'une superficie d'environ 63,68 m²+ 8,19 m² de terrasse, situé en façade arrière, à droite à l'arrière de l'appartement Sélys 13 en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un local buanderie ; un séjour et une cuisine avec terrasse ; une chambre à coucher et une salle de bains.

- En copropriété et indivision forcée : mille neuf cent neuf / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cent troisième lot : L'appartement Sélys 15, situé au deuxième étage, d'une superficie d'environ 71,57 m² + 3,84 m² de terrasse, situé en façade avant, à front de la rue de Sélys, à droite de l'appartement Sélys 13 en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un local buanderie ; un séjour et une cuisine avec terrasse ; une chambre à coucher et une salle de bains.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille sept / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cent quatrième lot : L'appartement Sélys 16 situé au deuxième étage, d'une superficie d'environ 65,96 m² + 6,54 m² de terrasse, situé en façade avant, à front de la rue de Sélys, à droite de l'appartement Sélys 15 en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.); un séjour et une cuisine avec terrasse ; un hall de nuit ; une salle de bains ; un local buanderie ; deux chambres à coucher.

- En copropriété et indivision forcée : mille neuf cent vingt-cinq / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cent cinquième lot : L'appartement Sélys 17, situé au premier étage, d'une superficie d'environ 56,35 m² + 4,48 m² de terrasse, , situé en façade arrière, à l'arrière de l'appartement Sélys 16 en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un séjour et une cuisine

avec terrasse ; une salle de bains ; une chambre à coucher.

- En copropriété et indivision forcée : mille six cent quinze / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cent sixième lot : L'appartement Sélys 18, situé au premier étage, d'une superficie d'environ 91,83 m² + 7,79 m² de terrasse, situé en façade arrière, à l'arrière de l'appartement Sélys 17 en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un séjour et une cuisine avec terrasse ; une salle de bains ; une chambre à coucher.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille six cent cinquante et un / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

2) Bloc II – VICINAL :

Cent septième lot : L'appartement Vicinal 9, situé au deuxième étage, d'une superficie d'environ 108,46 m² + 5,25 m² de terrasse, situé en façade avant, à front de la rue du Vicinal, à gauche en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.); une cuisine ; une buanderie ; un séjour avec terrasse; un hall de nuit ; un local rangements ; une salle de bains ; deux chambres à coucher .

- En copropriété et indivision forcée : deux mille neuf cent huit / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cent huitième lot : L'appartement Vicinal 10, situé au deuxième étage, d'une superficie d'environ 108,46 m² + 5,25 m² de terrasse, situé en façade arrière, à gauche en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.); une cuisine ; une buanderie ; un séjour avec terrasse; un hall de nuit ; un local rangements ; une salle de bains ; deux chambres à coucher.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille neuf cent huit / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cent neuvième lot : L'appartement Vicinal 11, situé au deuxième étage, d'une superficie d'environ 108,46 m² + 5,25 m² de terrasse, situé en façade avant, à front de la rue du Vicinal, à droite en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.); une cuisine ; une buanderie ; un séjour avec terrasse; un hall de nuit ; un local rangements ; une salle de bains ; deux chambres à coucher .

- En copropriété et indivision forcée : deux mille neuf cent huit / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cent dixième lot : L'appartement Vicinal 12, situé au deuxième étage, d'une superficie d'environ 108,46 m² + 5,25 m² de terrasse, situé en façade arrière, à droite en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.); une cuisine ; une buanderie ; un séjour avec terrasse; un hall de nuit ; un local rangements ; une salle de bains ; deux chambres à coucher.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille neuf cent huit / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

AU TROISIEME ÉTAGE

Bloc II – VICINAL :

Cent onzième lot : L'appartement Vicinal 13, situé au troisième étage, d'une superficie d'environ 108,46 m² + 5,25 m² de terrasse, situé en façade avant, à front de la rue du Vicinal, à gauche en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.); une cuisine ; une buanderie ; un séjour avec terrasse; un hall de nuit ; un local rangements ; une salle de bains ; deux chambres à coucher .
- En copropriété et indivision forcée : deux mille neuf cent huit / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cent douzième lot : L'appartement Vicinal 14, situé au troisième étage, d'une superficie d'environ 108,46 m² + 5,25 m² de terrasse, situé en façade arrière, à gauche en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.); une cuisine ; une buanderie ; un séjour avec terrasse; un hall de nuit ; un local rangements ; une salle de bains ; deux chambres à coucher.
- En copropriété et indivision forcée : deux mille neuf cent huit / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cent treizième lot : L'appartement Vicinal 15, situé au troisième étage, d'une superficie d'environ 108,46 m² + 5,25 m² de terrasse, situé en façade avant, à front de la rue du Vicinal, à droite en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.); une cuisine ; une buanderie ; un séjour avec terrasse; un hall de nuit ; un local rangements ; une salle de bains ; deux chambres à coucher .
- En copropriété et indivision forcée : deux mille neuf cent huit / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cent quatorzième lot : L'appartement Vicinal 16, situé au troisième étage, d'une superficie d'environ 108,46 m² + 5,25 m² de terrasse, situé en façade arrière, à droite en regardant l'immeuble de la rue, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.); une cuisine ; une buanderie ; un séjour avec terrasse; un hall de nuit ; un local rangements ; une salle de bains ; deux chambres à coucher .
- En copropriété et indivision forcée : deux mille neuf cent huit / cent millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf dans les cas prévus à l'article 3.88, § 3, alinéa 2, du nouveau Code civil (ancien article 577-7, § 3, alinéa 2 du Code civil).

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été

calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

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

B. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux - Détermination de leur caractère privatif ou commun

1. Partie privative

Le droit de propriété exclusive ou divisible, porte en principe, sur tout ce qui se trouve à l'intérieur de des locaux et en est constitutif, ainsi que sur les dépendances telles que les caves qui seraient normalement adjointes à chaque bien privatif.

Les plans des parties privatives et de leurs dépendances sont indiqués dans les plans généraux de la construction.

EN GENERAL, est partie privative tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un bien privatif, tel que décrit ci avant et est à l'usage exclusif de son propriétaire et même ce qui se trouve à l'extérieur d'un bien privatif mais est également à l'usage exclusif de son propriétaire, sauf les compteurs placés sous régime de location.

Font notamment l'objet de propriété privative les parties de l'ensemble immobilier qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Sont parties ou choses privatives, sans que l'énumération qui suit soit limitative :

Choses privatives.

Les parties privatives sont dénommées "Appartement", "Emplacement de parking" ou "garage" ou de manière générale "lot privatif".

Font l'objet de la propriété privative les parties des deux blocs (Bloc I Sélys et Bloc II Vicinal) qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Sont privatives notamment les choses suivantes :

A. Les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels:

- Les parquets, carrelages et autres revêtements avec leur mode de pose ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont partie commune.

N.B. : les chapes et les isolants thermiques et acoustiques (et tous les éléments qui font partie d'une bonne exécution) sont des éléments communs. Ils peuvent toutefois être remplacés lors de travaux de rénovation ou d'aménagement, sans l'accord préalable de l'A.G. ; sous la stricte condition que le remplacement soit

exécuté avec des matériaux garantissant un résultat au moins égal ou supérieur à la situation existante.

- Le revêtement des murs et le plafonnage avec les décos, et notamment les enduits de plafonnage, les gypcos, les peintures, papiers peints et décors intérieurs du lot privatif en général.

- Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes intérieures et extérieures.

- Les murs et cloisons intérieurs non portants avec portes, à l'exclusion des murs porteurs, colonnes, poutres en béton et structures en général.

- Les installations de chauffage à l'intérieur des lots privatifs dans chaque local privatif, jusqu'aux compteurs.

- toutes les installations techniques à l'intérieur des lots privatifs.

- Le revêtement des terrasses à usage privatif du rez de chaussée (étant fait observer que le revêtement des terrasses des premier, deuxième et troisième étage sont intégrés dans la structure du bâtiment et font donc partie des parties communes).

- Les portes palières, les portes intérieures, les portes des dépendances privatives ; les persiennes.

- Les menuiseries et quincailleries.

N.B. : Les vitrages isolants en-dessous des coupoles qui se trouvent dans les appartements, sont privatifs (des coupoles qui sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires de titres ou du règlement de copropriété)

- Les installations sanitaires dans chaque local privatif, jusqu'aux compteurs.

- Les compteurs individuels d'eau froide, d'eau chaude et de chauffage dans la gaine technique.

- toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif; les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera)

- Les gaines de ventilation à l'intérieur des lots s'ils desservent uniquement le lot concerné)

N.B. : les grilles sont privatives, mais le choix des types de grilles est une affaire de l'A.G.

- Les installations électriques dans chaque local privatif, jusqu'aux compteurs.

- Les installations du parlophone et de l'ouvre-porte dans chaque bien privatif, les canalisations à l'usage exclusif d'un lot dans leurs sections se trouvant dans le lot desservi.

Soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage.

B. Les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :

- Les installations du parlophone et de l'ouvre-porte,

- Les sonneries aux portes d'entrée des appartements,

- Les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun,
sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

Nota Bene : Les faces des murs longeant les limites de terrain (e.a. la Rue du Vicinal, la Rue E. de Slys, les murs des bâtiments de la Poste,, ...) côté jardins privés

sont des éléments dont l'entretien dépend et est à charge de l'occupant de chaque jardin, jusqu'à une hauteur de trois mètres. Les couvre murs et les faces au-dessus de trois mètres et du côté rue sont parties communes à charge de l'ensemble des copropriétaires. Il est cependant spécifié qu'aucune modification ne peut y être apportée (comme peinture, rejointoyage etc) sans une décision préalable de l'A.G. Les gros frais qui concernent la stabilité des murs (comme e.a. le rejointoyage, l'hydrofugeage etc) sont communs.

2. Partie commune

Les parties communes générales sont les parties de l'immeuble qui sont affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires du complexe et qui demeurent en indivision.

D'une manière générale, ce sont les parties réputées telles par la loi et les coutumes. Elles ont été décrites ci-après.

Les parties communes sont divisées en parties communes générales de l'ensemble du Complexe Immobilier, reparties en cent mille / cent millièmes (100.000/100.000), entre les divers lots privatifs, en proportion de la valeur, par le critère de la surface utile hormis les caves.

Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires des biens privatifs, dans les proportions indiquées ci-avant.

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

Ces répartitions seront acceptées irrévocablement par tous comme définitives, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires du ou des blocs concernés et de leur droit d'agir en justice.

Choses communes.

Sont communes notamment les choses suivantes :

A. Choses en indivision générale entre tous les copropriétaires indistinctement:

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

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en dessous de ladite superficie ainsi que par les vides ventilés, augmentée par les zones accessibles au sous-sol en dehors de ces zones, comme aires de manœuvre et emplacements/boxes

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

Sous-sol non bâti :

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous le rez-de-chaussée privatif de l'édifice morcelé.

Il en est également ainsi de la zone de manœuvre et de la zone d'accès aux divers emplacements de parking et garages (lots privatifs)

La rampe d'accès aux garages et parkings, la zone de manœuvre, les halls communs, le local des compteurs électriques (+ raccordement téléphones et

raccordement télédistribution), le local des compteurs d'eau, le local entretien, les bassins d'orage, les drains périphériques ; le local chaufferie, les couloirs communs, les sas, les cages d'ascenseur, les cages d'escalier et les paliers ; les vides ventilés.

Une citerne à mazout de huit mille litres (8.000 l.) enterrée sous les emplacements 30 à 33.

-Au rez-de-chaussée :

La rampe d'accès « voiture » aux garages et parkings, le passage pour la circulation, les halls et sas d'entrée, les halls communs avec les boîtes aux lettres, les parlophones, les cages d'ascenseur, les cages d'escalier et les paliers ; les grilles de ventilation pour les zones ou locaux communs et vides-ventilés.

Les parties de jardin commun, qui consistent en toutes les parties de l'assiette de terrain non-minéralisées et ne faisant pas partie de jardins privatifs (comme le passage et les aires pour les interventions du SRI , les déménagements et passage des PMR, zones délimitant des parties du complexe, e.a. le long des limites de parcelle, entre emplacements, entre emplacements et les bâtiments, etc) ; les passages, sentiers et accès communs

- Les fondations et les gros murs, l'armature bétonnée de l'édifice, les hourdis et tout élément de la structure portante.

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

Il en résulte que les murs clôturant les cours et jardins sont de gros murs. En effet, s'ils étaient détruits, la cour ou le jardin cesseraient d'être fermés, ce qui mettrait hors de sécurité non seulement le rez-de-chaussée, mais encore les étages.

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

A la façade, doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et des portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leur système d'étanchéité et leurs accessoires (Nota Bene : les revêtements des terrasses du rez de chaussée sont privatifs comme dit ci-avant au paragraphe qui précède).

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, et caetera...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement (pour les terrasses des appartements des étages 1, 2 et 3), la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.

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

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

Terrasses aux étages

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière.

Si les terrasses sont à usage exclusif d'un des propriétaires, le revêtement spécial qui les recouvre est un élément commun (sous réserve des frais exposés par la copropriété mais incomptant au copropriétaire responsable des dégâts causés au revêtement dont question ci-dessus et qui devront être dans ce cas remboursés par ce dernier à la copropriété).

Le Gros œuvre des sols et plafonds est également commun.

- Les gaines et têtes de cheminée.
- Les gîtages.

- Les toitures avec leur revêtement et les tuyaux de descente, l'isolation thermique des toitures et le pare vapeurs. Les toits sont un élément commun. Ils comprennent l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes et les coupoles s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires de titres ou du règlement de copropriété. Les vitrages isolants en dessous des coupoles qui se trouvent dans les appartements, sont privatifs.

Au-dessus des toits, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.

Les coffres, conduits et têtes de cheminée d'aération sont à usage commun.

- Les antennes paraboliques (communes) ou autres.
- Les cages d'escalier, paliers, halls communs et leurs accessoires telles que les rampes et les balustrades.

- Les canalisations d'eau, d'électricité, de téléphone, de radio distribution, de télédistribution, de combustibles en général (gaz, mazout etc) et de chauffage soit d'usage commun, soit d'usage exclusif pour les sections de ces canalisations qui se trouvent en dehors des lots qu'elles desservent et tous leurs accessoires tels que minuteries, points lumineux, prises et interrupteurs, vannes et robinets.

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

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

Sont également communs les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution, chafferie, citerne, locaux de service et de rangement.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées, sauf modification par le Promoteur, décision par le concessionnaire – utilisateur ou une décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

- Les décharges, les chutes et les aérations.
- Les gaines de ventilation (sauf à l'intérieur des lots s'ils desservent uniquement le lot concerné) ; gaines et passages techniques

- Les parlophones, ouvre-portes et sonneries à la porte d'entrée dans leurs parties à usage commun.
- Les raccordements (autres que les égouts) ; les canalisations principales de chauffage.
- Les cages d'ascenseurs, les ascenseurs et leur machinerie.
- Les parties de jardin, qui consistent en toutes les parties de l'assiette de terrain non-minéralisées et ne faisant pas partie de jardins privatifs. Entre autres le passage et les aires pour les interventions du SRI , les déménagements et passage des PMR ; les zones délimitant des parties du complexe, e.a. le long des limites de parcelle, entre emplacements, entre emplacements et les bâtiments, etc) ; les passages, sentiers, aires et accès communs
- En général, toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage de tous les lots.

Ces choses appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leur quote-part de copropriété indiquée ci-avant.

B. Eléments mitoyens entre deux propriétés :

- Les murs séparant deux lots, pour autant qu'ils ne contribuent pas à la solidité de l'édifice.

Nota Bene : Les faces des murs longeants les limites de terrain (e.a. la rue du Vicinal, la rue E. de Sélys, les murs des bâtiments de la Poste,, ...) côté jardins privés sont des éléments dont l'entretien dépend et est à charge de l'occupant de chaque jardin, jusqu'à une hauteur de trois mètres. Les couvre murs et les faces au-dessus de trois mètres et du côté rue sont parties communes à charge de l'ensemble des copropriétaires. Il est cependant spécifié qu'aucune modification ne peut y être apportée (comme peinture, rejointoyage etc) sans une décision préalable de l'Assemblée Générale des Copropriétaires. Les gros frais qui concernent la stabilité des murs (comme e.a. le rejointoyage, l'hydrofugeage etc) sont communs.

TITRE II.- RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Le règlement de copropriété est intégralement supprimé pour être remplacé par le texte suivant :

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE « RESIDENCE DE MONTAIGNE »

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 critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges,
- les dispositions relatives aux assurances.

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; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts

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

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2. - Destination des lots privatifs

En ce qui concerne les appartements, ils pourront être affectés à l'usage d'habitation, à l'exception des locaux du rez-de-chaussée qui peuvent être alloués à usage résidentiel.

Une participation accrue dans les frais relatifs à l'utilisation à l'entretien et à la réparation des ascenseurs, pourra être mise à charge de certains occupants. Cette participation aux frais sera déterminée le syndic. Il sera prévu également un recours contre l'occupant, quant à sa responsabilité personnelle pour tous les faits dégâts ou inconvenients de sa profession ou de fait de sa clientèle.

Si les installations nécessitent l'emploi d'appareils électriques ou de compresseurs, ceux-ci devront être entièrement isolés et déparasités.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble.

- a) aucun établissement dangereux ou insalubre
- b) aucun établissement industriel ou artisanal
- c) aucun dépôt de marchandises
- d) aucune pension de famille ou location professionnelle
- e) aucune réunion publique

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle dans le secteur des services doit, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée et par mail quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Article 3. - Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

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

Les copropriétaires et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "personne prudente et raisonnable".

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge et le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Aucun objet ne peut être déposé dans les parties communes, sauf autorisation du syndic.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible et éviter tout bruit audible à l'extérieur de leur lot entre vingt-deux heures et huit heures du matin.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou autres.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

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

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

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, 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.

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

d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, avec l'assentiment écrit et préalable d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins

immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

e) Installations particulières

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

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

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

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

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

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

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

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par

l'assemblée générale statuant à la majorité deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, meubles, linges et autres objets quelconques.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, portes de balcon, châssis et vitres, volets et persiennes
les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des éléments privatifs.

Le remplacement des fenêtres, porte-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.
- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture, le matériau ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des voix des copropriétaires présents ou représentés, à moins que le matériau soit d'aspect esthétique identique et de qualité identique ou supérieure.

c) Terrasses et balcons

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

Le propriétaire n'a pas pour autant le droit de transformer ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

La terrasse ou le balcon ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations.

c) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée ni aux fenêtres des étages, ni sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer le nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

f) Location

- a) Les lots privatifs ne peuvent être donnés en location par leur propriétaire qu'à des personnes honorables et solvables.
La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.
- b) Est interdite la location de fractions de lots.
- c) La location d'un emplacement de parking ou d'un garage peut être faite au profit de personnes n'habitant pas l'immeuble.
- d) Les propriétaires sont tenus de reproduire, dans les baux qu'ils concluent avec leur locataire (éventuellement par l'intermédiaire d'une agence), l'obligation de respecter les présents statuts et l'éventuel règlement d'ordre intérieur.
- e) Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer suffisamment leurs risques locatifs et leurs responsabilités à l'égard des autres propriétaires de l'immeuble et des voisins.
- f) Les propriétaires sont tenus de remettre au syndic les coordonnées de leur(s) locataire(s).
- g) Les propriétaires donnent par les présentes mandat au syndic de porter à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement, ainsi que les consignes et décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.
- h) En cas d'inobservation des statuts de l'immeuble par un usager, le propriétaire, après un second avertissement motivé et justifié donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail. La copropriété devra alors se conformer au jugement qui serait rendu à ce propos par le juge de Paix compétent.
- i) Le copropriétaire est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

g) Caves

Les caves individuelles peuvent appartenir à des personnes qui ne sont pas propriétaires d'un appartement.

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

h) Garage

Les garages et emplacements de parking peuvent appartenir à des personnes qui ne sont pas propriétaires d'un appartement.

h) Parking

Les garages et emplacements de parking peuvent appartenir à des personnes qui ne sont pas propriétaires d'un appartement.

i) Informations au syndic

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.

k) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la

majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, le cas échéant, les autorisations administratives.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 5. – Transformations – Modifications des parties communes et privatives

a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire, par l'association des copropriétaires ou un opérateur de service d'utilité publique

Conformément à l'article 3.82, § 1^{er} du nouveau Code Civil (ancien article 577-2§10 alinéa 1ier du Code civil), il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Conformément à l'article 3.82, § 2 du nouveau Code Civil (ancien article 577-2§10 alinéa 1ier du Code civil), les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimaliser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé et, si possible, une copie par mail mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimalisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux qui, d'une manière générale, visent l'optimalisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 3.82§ 2 alinéa 2 du nouveau Code civil (ancien article 577-2, §10, 3^{ième} alinéa du Code civil). Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débuter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent à l'alinéa.

A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

— Il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou;

- L'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;
- Aucune optimalisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

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

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien ainsi que les autres frais sont à la charge de celui qui fait exécuter les travaux.

b) Modifications des parties privatives

Division de lots.

Il est interdit aux propriétaires de diviser un lot ou de céder une fraction de lot, même à un copropriétaire de l'édifice, sauf accord unanime de l'ensemble des copropriétaires et selon les règles en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Réunion de lots.

Des communications peuvent être établies entre deux ou plusieurs lots appartenant au même propriétaire en se conformant à ce qui est prévu ci-après pour les travaux aux choses privatives.

Il est interdit à un copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, de les réunir en un seul lot privatif, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles reprises en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Cette transformation ne peut se faire que pour autant 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 par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 6. - Généralités

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

Article 7. - Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 8. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

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

Sont assimilés à des actes conservatoires 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 9. - Autres réparations ou travaux

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

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

Article 10. - Servitudes relatives aux travaux/libre accès

Les propriétaires doivent donner au syndic libre accès à leurs propriétés, occupées ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de prendre des mesures d'intérêts commun.

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

Les copropriétaires ou les occupants doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif, sous pli scellé ou non au syndic, de manière à pouvoir y accéder si la chose s'impose d'urgence pour des travaux ou réparations à effectuer dans les parties privatives.

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

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

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption

momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

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

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux dans sa partie privative d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-chaise extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et échafaudages.

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

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

Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le syndic et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Un état des lieux sera dressé par le syndic et le propriétaire concerné avant et après les travaux.

Le syndic en réfère à l'architecte de l'immeuble.

L'assemblée générale peut exiger que les travaux soient exécutés sous le contrôle de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

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

Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou, à défaut, avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au syndic.

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

Les travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par l'assemblée générale.

Article 11. - Nettoyage

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

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

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes.

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

Article 12. - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

- 1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes ;
 2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble;
- b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- d) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- e) l'entretien du jardin commun, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;
- f) les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété;
- g) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit ;
- h) les frais d'ascenseurs, comme dit ci-après.
- i) les charges relatives à la réparation d'un dommage causé à la personne ou la chose d'un habitant du complexe immobilier ou d'une entité par un préposé de l'association des copropriétaires ou par une chose commune.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les parties communes à chaque Entité (ou Bloc).

Sont considérée comme charges communes particulières :

a) Emplacements de parking et garages

Les charges relatives :

- à l'entretien, aux réparations et au renouvellement du revêtement ou du marquage des emplacements de parking et des garages
- à l'entretien, aux réparations et au renouvellement de la porte d'entrée des emplacements de parking et garages
- à la peinture des sols, murs et portes
- aux frais d'éclairage de ces emplacements de parking et de ces garages

seront supportés exclusivement par leurs propriétaires, chacun à concurrence d'un / quarante-septième (1/47^{ème}) pour les garages et emplacements du sous-sol et de l'extérieur. **Les frais clairement attribuables à un (groupe d')emplacement(s) et provoqués par, ou au seul profit de cet(s) emplacement(s) seront pris en charge par l'(es) emplacements concernés.**

b) Ascenseurs

1/ Les charges relatives à la consommation électrique dans les parties communes, ainsi qu'à l'entretien, à la consommation, aux réparations et au renouvellement de l'ascenseur du Bloc I SÉLYS de l'immeuble seront supportées exclusivement par les copropriétaires de parties privatives de ce BLOC I SÉLYS dans les proportions ci-après, y compris les copropriétaires de lots situés au rez-de-chaussée, à l'exclusion des propriétaires de garages ou d'emplacements de parking:

- Local Sélys (- 1) :	2.126 / 42.565èmes.
- l'appartement Sélys 1 :	2.769 / 42.565èmes.
- l'appartement Sélys 2 :	1.755 / 42.565èmes.
- l'appartement Sélys 3 :	2.303 / 42.565èmes.
- l'appartement Sélys 4 :	2.283 / 42.565èmes.
- l'appartement Sélys 5 :	1.750 / 42.565èmes.
- l'appartement Sélys 6 :	2.755 / 42.565èmes.
- l'appartement Sélys 7 :	2.769 / 42.565èmes.
- l'appartement Sélys 8 :	1.909 / 42.565èmes.
- l'appartement Sélys 9 :	2.303 / 42.565èmes.
- l'appartement Sélys 10 :	2.283 / 42.565èmes.
- l'appartement Sélys 11 :	1.750 / 42.565èmes.
- l'appartement Sélys 12 :	2.914 / 42.565èmes.
- l'appartement Sélys 13 :	2.769 / 42.565èmes.
- l'appartement Sélys 14 :	1.909 / 42.565èmes.
- l'appartement Sélys 15 :	2.007 / 42.565èmes.
- l'appartement Sélys 16 :	1.925 / 42.565èmes.
- l'appartement Sélys 17 :	1.615 / 42.565èmes.
- l'appartement Sélys 18 :	2.651 / 42.565èmes.

2/ Les charges relatives à la consommation électrique dans les parties communes, ainsi qu'à l'entretien, à la consommation, aux réparations et au renouvellement de l'ascenseur du Bloc II VICINAL de l'immeuble seront supportées exclusivement par les copropriétaires de parties privatives de ce BLOC II VICINAL dans les proportions ci-après, y compris les copropriétaires de lots situés au rez-de-

chaussée, à l'exclusion des propriétaires de garages ou d'emplacements de parking:

- | | |
|------------------------------|-------------|
| - l'appartement Vicinal 1 : | 1 / 16èmes. |
| - l'appartement Vicinal 2 : | 1 / 16èmes. |
| - l'appartement Vicinal 3 : | 1 / 16èmes. |
| - l'appartement Vicinal 4 : | 1 / 16èmes. |
| - l'appartement Vicinal 5 : | 1 / 16èmes. |
| - l'appartement Vicinal 6 : | 1 / 16èmes. |
| - l'appartement Vicinal 7 : | 1 / 16èmes. |
| - l'appartement Vicinal 8 : | 1 / 16èmes. |
| - l'appartement Vicinal 9 : | 1 / 16èmes. |
| - l'appartement Vicinal 10 : | 1 / 16èmes. |
| - l'appartement Vicinal 11 : | 1 / 16èmes. |
| - l'appartement Vicinal 12 : | 1 / 16èmes. |
| - l'appartement Vicinal 13 : | 1 / 16èmes. |
| - l'appartement Vicinal 14 : | 1 / 16èmes. |
| - l'appartement Vicinal 15 : | 1 / 16èmes. |
| - l'appartement Vicinal 16 : | 1 / 16èmes. |

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparation des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires prise à la majorité des quatre / cinquièmes (4/5èmes) des voix.

Dans le but de faire ces décomptes, des décompteurs électriques ont été placés pour chaque bloc. Le solde faisant le montant à prendre à charge « communément ».

Augmentation des charges par un fait personnel

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

Article 13. – Chauffage

Chaque lot privatif, est raccordé à la chaudière centrale. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé des compteurs installés dans chacun des lots privatifs.

Article 14. – Eau/électricité/gaz

Chaque lot privatif, est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau, d'électricité ou de gaz consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau/électricité/gaz pour les usages communs et ceux non visés au premier alinéa relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

En cas de remplacement des compteurs individuels, les nouveaux compteurs devront être du même type et permettre le même mode de calcul des consommations que les compteurs placés à l'origine et être remplacés suivant les indications à requérir préalablement du syndic.

Article 15. – Électricité

L'immeuble est pourvu d'un seul compteur commun pour l'ensemble du bâtiment. La consommation totale enregistrée par ce compteur constitue une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes, sans préjudice aux charges particulières dues par certains copropriétaires.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 17. - Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par les pouvoirs publics sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 16. - Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire

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

Article 17. - Recettes au profit des parties communes

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

Article 18. - Modification de la répartition des charges

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

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

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit

établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte puisse remonter à plus de cinq ans.

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

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

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les cinq 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 *prorata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 19. - Cession d'un lot

a) 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, l'offre d'achat ou la promesse d'achat, les informations et documents suivants que le syndic lui communique sur simple demande dans un délai de quinze jours:

- 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 judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 3.94 du nouveau Code civil (ancien article 577-11 § 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 les montants en jeu;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des 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 cédant, avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le

syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point a) ci-dessous :

- 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. A 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.

c) *Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges*

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°; il supporte les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, 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, s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

- 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° la quote-part du copropriétaire sortant 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 d'un lot à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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.

d) Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrément 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 3.87 § 1 alinéa 2 du Code Civil.

e) Frais de transmission des informations

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points a), b) et d) du présent article sont supportés par le copropriétaire sortant.

f) 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 3.94 du Code Civil. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié 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.

A 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 à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant, sous réserve du point g) ci-après.

g) Privilège

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâti 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 privilégiés 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 3.94 et 3.95 du nouveau Code Civil (anciens 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 3.94 et 3.95 du nouveau Code civil (anciens 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 20. - 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 21. - 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 particulières 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 22 – Solidarité - Paiement des charges communes

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

Sans préjudice de l'article 3.92§6 du nouveau Code civil (ancien article 577-9, § 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 3.87§6 du nouveau Code civil (ancien article 577-6, § 6), soit dans l'alinéa 1er, 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 vingt 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 de 10 euros 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 20 euros 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. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ces indemnités.

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 de 15 euros au premier rappel, de 20 euros au deuxième rappel et de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés peut donner mandat au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et l'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 précédent la signature de l'acte.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule suivante :

Indemnités ci-avant X index nouveau

Index de départ

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

Toutes les indemnités versées en exécution de ce qui précède feront partie du fonds de réserve de l'association des copropriétaires.

Article 23. - 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.

A 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.

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

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

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne 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 de l'immeuble, 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.

Location et charges communes.

Le syndic n'a de rapport juridique qu'avec les copropriétaires; néanmoins les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le syndic sont scindés en deux parties, à savoir :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation.
- Les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien, ainsi que les frais de gérance.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

Article 24. - 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 3.86§3 alinéa 1^{er} et 3.94§5, 2^o du nouveau Code civil (577-5 § 3 1^o et 577-11, § 5 2^o), 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 échoue.

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 V - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE

Article 25. - Généralités

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

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

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

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

Article 26. - Types d'assurances

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

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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

2° Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3° Assurance-responsabilité civile du syndic

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

4° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

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

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

6° Assurance du personnel salarié

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

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

Article 27. - Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 28. - Assurances individuelles complémentaires

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

Article 29. - Primes et surprises

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. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

Si une surprise 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 surprise est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

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

Article 30. - 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 31. - Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (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. Toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuel franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires.

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 32. - Sinistres - Procédures et indemnités

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

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

3. - En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet s'il y a des dégâts aux parties privatives. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle 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. - Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

5. - 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.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courrent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

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

Article 33. - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

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

La destruction est totale si l'immeuble 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 de l'immeuble.

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 de l'immeuble.

2. - La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; elle sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce 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 de l'immeuble, soit sa cession.

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

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

5. - L'assemblée générale statue:

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de démolition et de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre/ cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 3.88§3 du nouveau Code civil (ancien article 577-7 paragraphe 3).

6. - Si l'immeuble 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 choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

CHAPITRE VI – ACTIONS EN JUSTICE

Article 34.- Par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 3.86 §3 du nouveau Code civil (ancien article 577-5, § 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 35.- 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 36.- 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 3.93 du nouveau Code civil (ancien article 577-10, §4 2° du Code civil) et *au plus tard dans les quatre mois* de l'assemblée générale.

Article 37.- 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 38.- 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 3.84 à 3.100 du nouveau Code civil (anciens 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.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS

Article 39. - 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 3.93§3 du nouveau code civil (ancien 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 3.87§12 du nouveau code civil (ancien article 577-6, § 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 40- 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 3.91 du nouveau code civil (ancien 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 COLLEGE DE COMMISSAIRES

Article 41.- 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 42. - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du nouveau code civil (ancien article 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 43. - 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 44.- 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 ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé et signé par le comparant et nous 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.

MENTION LÉGALE

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

CERTIFICAT D'ÉTAT-CIVIL ET D'IDENTITÉ

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu, domicile et date de naissance des comparants conformément aux documents prescrits par la loi pour les personnes physiques et conformément au Moniteur belge pour les personnes morales.

PROJET

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte et que le délai qui lui a été laissé a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ÉCRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cent euros (100,00 €).

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

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