

KP/148.934/P16.086
Transcription :
Le droit d'écriture s'élève à 50 euros

Rép. n° 14.980
le 10/10/2007
ACTE DE BASE

ACTE DE BASE
REGLEMENT DE COPROPRIETE
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« SBS-LOFTS »
ayant son siège à 1060 Saint-Gilles, boulevard Jamar 19

L'AN DEUX MILLE SEPT.

LE DIX OCTOBRE.

Par-devant Nous, Maître **James DUPONT**, Notaire, associé de la société civile ayant emprunté la forme d'une société à responsabilité limitée « James Dupont, Bertrand Nerinx, Jean Vincke, Notaires Associés », ayant son siège social à 1040 Bruxelles, rue de l'Industrie 24, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0.476.479.539.

A COMPARU:

La société anonyme « **IMMO JAMAR** », dont le siège social est établi à Ixelles (1050 Bruxelles), avenue Molière, numéro 222.

Immatriculée au registre des personnes morales Bruxelles, sous le numéro 0436.956.492 ; numéro de TVA 436.956.492.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Philippe Wets, à Uccle, le trois mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, publié par extrait à l'Annexe au Moniteur Belge du quatre avril suivant sous le numéro 1989-04-04/022.

Dont les statuts ont été modifiés aux termes d'un acte reçu par ledit notaire Wets, en date du vingt-huit décembre mil neuf cent nonante-huit, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-deux janvier suivant sous le numéro 1999.01.22/222.

Ici représentée conformément à l'article 18 des statuts par un administrateur-délégué, agissant seul, savoir : Monsieur Itai BEN SIRA, demeurant à 1180 Uccle, avenue Bourgemestre Herinckx 14.

Nommé à cette fonction aux termes du Conseil d'Administration de la société qui s'est tenue le treize janvier deux mille quatre, publiée à l'Annexe au Moniteur Belge du vingt-six février deux mille quatre, sous le numéro 20040226-032732.

Ci-après dénommée: « **la Comparante** » ou « **IMMO JAMAR** ».

Laquelle société, préalablement aux statuts de copropriété, faisant l'objet des présentes, a exposé ce qui suit :

SECTION I - EXPOSÉ PRÉALABLE

1. Désignation du Bien.

« IMMO JAMAR » est propriétaire des biens ci-après décrits.

Commune de SAINT-GILLES – deuxième Division (article 00192) :

Une maison d'habitation, ainsi qu'un complexe immobilier principalement destiné à usage de parking, sur et avec terrain, sis Boulevard Jamar, numéro 19, d'après titre et matrice cadastrale récente cadastré section A, numéro 398/N/8 (maison) et 398/M/8 (complexe de parking), pour une superficie cadastrale totale de vingt-neuf ares vingt-huit centiares (29a 28ca).

2. Origine de propriété.

« IMMO JAMAR » est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la société anonyme «TRANSACIONS GENERALES», en abrégé «TRANSGA», à Bruxelles (0404.707.655), aux termes d'un acte reçu par le Notaire Eric Wagemans, à Saint-Gilles, et le Notaire Liliane Verbruggen, à Anderlecht, le six mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le sept avril suivant, volume 10.099, numéro 8.

La société anonyme «TRANSGA» était propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis de Monsieur VAN DEN MOORTEEL Franciscus Maria Arthur et DE SMEDT Ludovica Christina Carolina, à Saint-Gilles, Bruxelles, aux termes du procès-verbal d'adjudication définitive après surenchère dressé par Notaire Liliane Verbruggen, pré-nommée, en date du six mai mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le cinq juillet suivant volume 9310 numéro 4.

Les époux Franciscus VAN DEN MOORTEEL – DE SMEDT Ludovica en étaient eux-mêmes propriétaires pour l'avoir acquis savoir :

- la maison et une partie du terrain de Madame LOONBEECK Florentine, veuve de Monsieur Goossens Paul à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le notaire Charles Devos, à Ixelles, en date du vingt-neuf mai mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le onze juin suivant volume 4675, numéro 2 ;

- le surplus de la commune de Saint-Gilles, aux termes d'un acte reçu par Monsieur Jacques Franck, bourgmestre de la commune du Saint-Gilles, le vingt-trois mars mil neuf cent soixante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le dix avril suivant, volume 5063, numéro 6.

3. Acte de base antérieur.

Un acte de base concernant le bien a été dressé par le notaire Robert Verbruggen à Anderlecht, le vingt-sept avril mil neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le dix-neuf juin suivant volume 9138, numéro 3. Ledit acte de base n'a jamais sorti ses effets, aucune aliénation d'un des lots créés par

cet acte de base n'ayant été réalisée.

Aussi et pour autant que de besoin, « IMMO JAMAR » confirme que les présents statuts de copropriété remplacent purement et simplement tous les termes de l'acte de base du sept avril mil neuf cent quatre-vingt-quatre.

4. Conditions spéciales reprises dans les titres de propriété antérieurs.

A. Le titre de propriété d'« IMMO JAMAR » étant l'acte des notaires Eric Wagmans et Liliane Verbruggen, du six mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, dont question ci-avant et transcrit comme dit est, reprend les conditions spéciales textuellement reprises ci-après savoir :

« 1. Le cahier des charges dressé par Maître VERBRUGGEN, soussigné, en date du onze janvier mil neuf cent quatre-vingt-cinq, stipule textuellement ce qui suit :

STATUT IMMOBILIER.

L'article cinq de l'acte du vingt-trois mars mil neuf cent soixante et un dispose comme suit:

Les acquéreurs ne pourront établir sur le bien vendu un établissement, un commerce ou une industrie de nature à déprécier les lots voisins.

Ils ne pourront, par la construction, par exemple, de bâtiments ou l'exécution d'autres travaux, provoquer une moins-value des immeubles voisins."

La commune se réserve d'interdire toute industrie nuisible, sa qualité de venderesse ne pouvant avoir pour effet d'énerver, dans quelque mesure que ce soit, le droit qu'elle possède, en conformité des lois et règlements, de ne pas autoriser les exploitations dangereuses, insalubres, ou incommodes, ou d'émettre, le cas échéant, un avis défavorable à leur établissement.

Le complexe du LOT II a été érigé en exécution du permis de bâtir délivré par le collège du Bourgmestre et Echevins de Saint Gilles Bruxelles, le treize décembre mil neuf cent soixante neuf, qui prévoyait la construction d'un bâtiment destiné au stationnement.

Le six septembre mil neuf cent septante trois, un permis de bâtir a été délivré aux parties saisies pour un garage-parking de quatre cent nonante véhicules et un dépôt de vingt trois mille cinq cent litres d'essence.

Au cours de l'année mil neuf cent quatre vingt, le Collège susnommé de Bourgmestre et Echevins a autorisé une modification de la destination en vue de transformer le cinquième et le sixième étage en atelier, magasin.

Le vingt avril mil neuf cent quatre vingt quatre, le Notaire Robert VERBRUGGEN a introduit une demande auprès de la Commune de Saint Gilles Bruxelles en vue du changement de destination du bâtiment de stationnement en un immeuble à usage de dépôt, local d'archives, atelier ou bâtiment semi-industriel.

Le huit mai suivant, le collège des Bourgmestre et Echevins susmentionné a remis au Notaire Robert VERBRUGGEN le permis dont une copie conforme sera annexée au présent acte et dont lecture sera donnée aux amateurs le jour même de l'adjudication.

Nous, Notaire, attirons l'attention des amateurs sur le fait qu'aucune construction ou quelconque installation fixe ou mobile, destinée à être habitée, sur le terrain compris dans la vente aux enchères, ne peut être érigée sans que soit obtenu préalablement un

permis de bâtir.

II. Le cahier des charges dressé par Maître VERBRUGGEN, en date du onze janvier mil neuf cent quatre vingt cinq, stipule encore textuellement ce qui suit : "En ce qui concerne en particulier la mitoyenneté ou non des murs de séparation, l'attention des amateurs est attirée sur les stipulations suivantes de l'acte de vente précité dressé par la Commune de Saint Gilles Bruxelles en date du vingt trois mars mil neuf cent soixante et un:

"Article 3.-Les acquéreurs auront à payer, à qui de droit la mitoyenneté des murs existants, cette mitoyenneté n'étant pas comprise dans la vente. Ils ne pourront exiger de la commune le paiement de la mitoyenneté des murs qui seront établis du côté des parcelles non encore aliénées par elle; ils exerceront leur recours contre les futurs acquéreurs de ces parcelles.

III. Il est rappelé d'autre part à l'acquéreur que la capacité portante des dalles de l'immeuble de parking est de deux cent kilos (200 kilos) au mètre carré et de cent cinquante kilos (150 kilos) au mètre carré pour l'ossature et les fondations de l'immeuble, conformément à la note du bureau d'étude A. Lipski du sept juin mil neuf cent quatre vingt deux, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie.

IV. L'acquéreur ou son locataire fera son affaire des autorisations administratives requises pour exploiter l'immeuble présentement vendu par entreprises comportant ateliers et bureaux et ce, sans que le vendeur puisse être inquiété à ce sujet et prend à sa charge exclusive l'exécution des travaux éventuellement imposés par les administrations compétentes.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations des conditions qui précèdent pour autant qu'elles soient encore d'application ". »

B. SERVITUDES JAMAR 21

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Bertrand Nerinx, notaire associé à Bruxelles, et le notaire Bernadette Ingeveld à Ixelles, en date du sept juillet deux mille quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles sous le numéro 49-T-09/07/2004-7691 :

La société anonyme «NEW EUROPEAN TRADE», en abrégé «N.E.T.», ayant son siège social à Saint-Gilles (1060 Bruxelles), boulevard Jamar, numéro 21, RPM Bruxelles 0449.891.344,

ET: «IMMO JAMAR», ont arrêté les conventions suivantes, littéralement reprises ci-dessous:

« 1. IMMO JAMAR, agissant tant pour elle-même que pour ses ayants-droit, est autorisée à percer des ouvertures (fenêtres, portes-fenêtres ou autres à battants fixes ou ouvrant) dans le mur mitoyen entre les parcelles cadastrées section A, numéro 398/M/8 et celles cadastrées numéro 398/R/8, soit entre les points A et F au plan en coupe ci-annexé.

Ces ouvertures pourront être percées à chaque niveau, à partir du niveau 0 au plan en coupe (tels que ces niveaux sont repris au plan en coupe ci-annexé) ; elles pourront être des fenêtres entre les points B et C, entre les points E et F, et des portes-fenêtres donnant sur terrasses (et terrasses) entre les points C et E. Des terrasses pourront également être installées dans le mur perpendiculaire au mitoyen, à chaque niveau, à hauteur du point A.

L'implantation des ouvertures et terrasses reprise au plan en coupe ci-annexé est mentionnée à titre indicatif et pourra être modifiée en fonction des contraintes de la réglementation urbanistique et des règles de l'art en matière de construction.

II. Le percement du mur mitoyen, sa démolition partielle, l'aménagement de l'immeuble cadastré section A, numéro 398/M/8 en lofts ou l'aménagement des constructions érigées sur les parcelles cadastrées section A, numéros 398/R/8, 398/L/7 et 398/G/7 provoqueront l'établissement entre les différents fonds d'un état de choses qui constitue des servitudes. Ces servitudes trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi des vues d'un fonds sur l'autre, et ce réciproquement.

III. IMMO JAMAR déclare qu'elle est propriétaires de surfaces destinées au sous-sol au parking. Dans la cadre de la demande de permis d'urbanisme tendant à se voir autoriser l'affectation de l'immeuble en habitation au rez-de-chaussée et aux étages (lofts), IMMO JAMAR introduit une demande portant sur un nombre d'emplacements de parking supérieur aux nombres de lofts envisagés.

Dans l'hypothèse où le permis d'urbanisme autorise le maintien dans l'immeuble d'un nombre d'emplacements de parkings supérieur au nombre de logements (en manière telle que chaque logement aurait au moins un parking), et où est délivré un permis d'exploitation conforme au nombre d'emplacements autorisé par le permis d'urbanisme, IMMO JAMAR s'engage à consentir par préférence à toutes autres personnes (physiques ou morales), autres que les futurs acquéreurs des lofts, un commodat à NEW EUROPEAN TRADE, portant sur cinq emplacements de parking et une période de cinq années ininterrompue.

NEW EUROPEAN TRADE ne sera tenue d'assumer aucune des charges liées aux emplacements de parking grevés d'un commodat, pendant la durée de celui-ci. »

C. SERVITUDE BOULEVARD POINCARE

Aux termes d'un acte reçu par le notaire James Dupont, soussigné et le notaire Philippe Wets, notaire associé à Uccle, en date du trente janvier deux mille six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles sous le numéro 49-T-03/02/2006-01417:

1. L'Association sans but lucratif «CAISSE NATIONALE PATRONALE POUR LES CONGES PAYES DANS L'INDUSTRIE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS», ayant son siège social à Saint-Gilles, Boulevard Poincaré, numéro 78.

2. Le «CENTRE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE DE LA CONSTRUCTION», en abrégé «C.S.T.C.», en néerlandais «WETENSCHAPPELIJK EN TECHNISCH CENTRUM VOOR HET BOUWBEDRIJF», en abrégé «W.T.C.B.», établissement reconnu par application de l'Arrêté-Loi du trente janvier mil neuf cent quarante-sept, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Rue du Lombard, numéro 42; numéro d'identification 2345/60.

3. ET «IMMO JAMAR», ont arrêté les conventions suivantes, littéralement reprises ci-dessous :

« I. Autorisation à démolir une partie du mur séparatif entre les fonds

«IMMO JAMAR est autorisée à démolir, à ses frais et sous sa responsabilité, le mur jointif entre la maison d'habitation dont elle reste propriétaire, à front du Boulevard Jamar cadastrée numéro 398/N/8 et l'immeuble qu'elle se propose de faire aménager en lofts, soit la partie du mur situé au Sud Est de la limite de projection désignée par le point « A » telle qu'indiquée au plan en coupe, intitulé « Les Lofts Jamar, Transformation d'un ancien parking en logements , FACADE EST – BÂTIMENT A, Mitoyens 19 bvd JAMAR / 78 bvd POINCARE, Plan numéro F04 » ci-annexé, et ce jusqu'à la hauteur du mur de jardin existant, portant la cote de 5,65 audit plan dont question ci-avant.

Cette autorisation est consentie sous:

- (i) la condition suspensive de la réalisation du projet selon le plan en coupe ci-annexé;*
- (ii) la condition résolutoire que la partie de l'immeuble à aménager qui jouxte l fonds servant, et qui bénéficie de la présente constitution de servitude, reste affectée majoritairement et à titre principal à des fins résidentielles.*

II. La construction d'un nouvel immeuble sur le fonds « ASSOCIATION POINCARE » - Servitude de jours et vues au profit du fonds « ASSOCIATION POINCARE » et à charge du fonds « IMMO JAMAR »

(i) Dans l'espace non bâti séparant l'immeuble à front du boulevard Poincaré appartenant à l'ASSOCIATION POINCARE et à la CAISSE CONGE DU BÂTIMENT et l'immeuble appartenant à IMMO JAMAR, L'ASSOCIATION POINCARE aura le droit d'ériger des constructions. Toutefois avec à titre de servitude « non Altius Tollendi » à charge du fonds Poincaré et au profit du fonds « IMMO JAMAR » l'ASSOCIATION POINCARE s'interdit d'ériger aucune construction qui dépasse en hauteur la limite dénommée « zone de volume à bâtir » tel que repris au plan en coupe numéro F04 inti-

tulé : Les lofts Jamar, Transformation d'un ancien parking en logements, FACADE EST – BÂTIMENT A, Mitoyens 19 bvd JAMAR / 78 bvd POINCARE désigné par les points [A], [B], [C], [D] et [E] plan qui restera ci-annexé.

Etant entendu que tout point de cette limite doit être considéré comme étant projeté de façon perpendiculaire par rapport au mur séparatif, ou le cas échéant sur la partie du mur séparatif subsistant après démolition par Immo Jamar, sur toute l'étendue du territoire actuellement non bâti appartenant à l'association Poincaré.

Cette servitude « Non Altius Tollendi » restera d'application tant que la servitude de jour et de vues au profit d'IMMO JAMAR reprise au point III des présentes, ci-après restera d'application.

Toutes nouvelles constructions prenant appui sur le mur séparatif ou le cas échéant sur la partie du mur séparatif subsistant après démolition par Immo Jamar et/ou érigée au-dessus du mur séparatif, prenant pour assiette la parcelle cadastrée section A numérotée 397/D/6 et/ou celle numérotée 397/M/6 seront érigées aux frais et sous la seule responsabilité du constructeur, la Caisse-Congé du Bâtiment ou ses ayants-droit sans devoir à ce moment là procéder à un quelconque rachat de la mitoyenneté ni être tenu à l'indemnité prévue par l'article 658 du Code Civil.

(i bis) Dans l'espace non bâti appartenant à l'association POINCARE et à la CAISSE CONGE DU BATIMENT séparant l'immeuble à front du boulevard Poincaré et l'immeuble appartenant à IMMO JAMAR il est établi à charge du fonds POINCARE et au profit du fonds IMMO JAMAR une servitude « non aedificandi » par laquelle POINCARE s'interdit d'ériger des bâtiments dans la zone située entre les points [F] et [G], repris au plan en coupe prémentionné.

(ii) IMMO JAMAR et ses ayants-droit à tous titres s'engagent à ne pas s'opposer à la construction du nouvel immeuble décrit au point II ci-dessus. Les statuts de la copropriété de l'immeuble à aménager en lofts sur le fonds « IMMO JAMAR » devront reprendre cet engagement. Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance relatifs à l'immeuble à aménager en lofts y compris les baux et la cession de jouissance devront contenir (1) la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une connaissance parfaite de ce que la Caisse-Congé du Bâtiment se réserve le droit d'ériger un nouvel immeuble, (2) et l'engagement des nouveaux intéressés de ne pas s'opposer à la nouvelle construction.

(iii) Sous la condition suspensive de la construction d'un nouvel immeuble, il est accordé au profit du fonds « ASSOCIATION POINCARE » et à charge du fonds « IMMO JAMAR » une servitude perpétuelle de jours et vues dans la façade du nouvel immeuble donnant sur le fonds « IMMO JAMAR », entre les points [A] et [B] au plan en coupe ci-annexé. Ceci ne porte pas préjudice au droit du fonds "Immo Jamar" d'avoir des plantations à distance légale de ladite façade même si ces plantations obstruent les ouvertures par lesquelles les jours et vues s'exercent. Toutefois, sur le fonds "Immo Jamar", il ne pourra être planté d'arbres à haute tige à moins de cinq mètres du mur sé-

paratif.

III. Servitude de jours et vues au profit de fonds « IMMO JAMAR » et à charge du fonds « ASSOCIATION POINCARE »

A. Dans le but d'assurer à l'immeuble à aménager en lofts des avantages d'air et de lumière, l'ASSOCIATION POINCARE accorde à IMMO JAMAR à titre de servitude de jours et vues perpétuelle au profit du fonds « IMMO JAMAR » et à charge du fonds « ASSOCIATION POINCARE », l'autorisation de percer des ouvertures (fenêtres, portes-fenêtres ou autres à battants fixes ou ouvrant) dans le mur séparatif entre les parcelles cadastrées section A, numéro 398/M/8 et celle cadastrée numéro 397/M/6 et partie de celle numéro 397/D/6, soit entre les points [B] et [E] ainsi qu'entre les points [F] et [G] au plan en coupe ci-annexé, ainsi que le maintien d'une ouverture grillagée à usage exclusif d'aération au niveau du sol entre les points [F] et [G].

La servitude de jours et vues est consentie aux conditions suivantes :

(i) la condition suspensive de la réalisation du projet d'aménagement en lofts selon le plan en coupe ci-annexé,

(ii) la servitude est strictement limitée aux ouvertures telles qu'indiquées au plan en coupe ci-annexé ou telles qu'elles pourraient devoir être adaptées en fonction des observations et/ou demandes des services de l'urbanisme faites sur la demande de permis d'urbanisme. Toute autre modification de ce plan devra obtenir l'accord préalable de la Caisse-Congé du Bâtiment et de la CSTC ou de leurs ayants-droit. Toutefois, la superficie totale des ouvertures pourra varier d'un maximum de vingt pour-cent en plus ou en moins par rapport à celle reprise sur le plan ci-annexé.

(iii) Le côté inférieur des ouvertures au niveau le plus bas doit être situé au dessus de la cote 2.15 reprise au plan numéro l'04, ci annexé.

(iv) La servitude est uniquement consentie pour l'immeuble actuellement existant et pour autant que la partie de l'immeuble qui jouxte le fonds servant reste affectée majoritairement et à titre principal à des fins résidentielles.

La servitude s'éteindra à la demande du propriétaire du fonds servant en cas de démolition partielle ou totale de l'immeuble et ce, pour autant que l'immeuble à reconstruire ne soit plus conforme aux stipulations de la présente convention.

De même, elle s'éteindra à la demande du propriétaire du fonds servant si l'immeuble perdait son affectation majoritaire et principale à des fins résidentielles.

(v) (a) les parties conviennent que l'aspect esthétique et l'uniformité de la façade, des fenêtres, portes-fenêtres, terrasses et balcons sont des conditions essentielles

pour l'octroi et le maintien de la servitude. La constitution de cette servitude emporte l'obligation pour les propriétaires et occupants de l'immeuble "Immo Jamar" du respect strict de l'esthétique et de l'uniformité de la façade, des fenêtres, portes-fenêtres, terrasses et balcons, tant en ce qui concerne la construction qu'en ce qui concerne l'usage et l'habitation de l'immeuble. (Ceci implique le droit de revêtir l'extérieur de tout élément de parachèvement nécessaire).

En conséquence, "Immo Jamar" devra veiller, sous peine de déchéance de la servitude et l'obligation consécutive de refermer toutes les ouvertures de la façade entière, à ce que les conditions suivantes soient inscrites dans le règlement de co-propriété de l'immeuble "Immo Jamar":

- *les fenêtres pourront être fermées par des voiles, persiennes et stores pare-soleil.*
- *les voiles, persiennes ou stores pare-soleil devront être d'un type uniforme pour toute la façade donnant sur le fonds « ASSOCIATION POINCARE » ; ils devront être blancs et translucides, et couvrir toute la largeur et la hauteur des fenêtres et portes-fenêtres;*
- *les marquises et tentes solaires devront être de modèle uniforme et préalablement approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires ;*
- *il est interdit de faire sécher du linge, aérer des vêtements ou couvertures, secouer des tapis, chamoisettes et caetera sur les terrasses, balcons et par les fenêtres ;*
- *il est interdit d'utiliser les terrasses comme surfaces techniques, buanderies ou débarras ; il est interdit d'y mettre des meubles (sauf meubles de jardin) ou autres objets, poubelles et caetera ;*
- *il est interdit de suspendre dans les appartements du linge et des vêtements visibles à partir du fonds « ASSOCIATION POINCARE » ;*
- *il est interdit de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera;*
- *il est interdit de placer des antennes ou paraboles, fixes ou mobiles, sur la façade, les terrasses et balcons, derrière les fenêtres;*
- *les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons ;"*

(b) IMMO JAMAR ou ses ayants-droit s'engagent à reprendre les conditions énumérées ci-avant ainsi que la sanction de la déchéance de la servitude dans le règlement de copropriété, à incorporer obligatoirement dans l'acte authentique contenant les statuts de l'immeuble à aménager en lofts, et de préciser que celles-ci constituent une stipulation pour autrui en faveur du fonds « ASSOCIATION POINCARE ».

Il devra être accordé, dans les statuts de l'immeuble, une action directe en faveur du fonds « ASSOCIATION POINCARE », pouvant être dirigée tant contre l'association des copropriétaires que contre les propriétaires et occupants individuels de l'immeuble aménagé en lofts, à faire respecter toute condition se rapportant à l'aspect esthétique et uniforme de la façade donnant sur le fonds « ASSOCIATION POINCARE », ceci sous peine d'une indemnité forfaitaire de cinquante euros (50€) par jour et par infraction à charge de la copropriété de l'immeuble "IMMO JAMAR" ou ses ayants droit; laquelle indemnité sera due de plein droit à partir de l'envoi d'un pli recommandé à l'association des co-propriétaires de l'immeuble "IMMO JAMAR" signalant l'infraction. Ladite somme de cinquante euros par infraction et par jour sera indexée le premier janvier de chaque année, sur base de l'évolution de l'index de l'indice des prix à la consommation ou sur base de tout autre indice équivalent au cas où l'indice des prix à la consommation venait à être supprimé.

Il sera stipulé dans le règlement de copropriété que les dispositions stipulées en faveur du fonds « ASSOCIATION POINCARE » ne pourront jamais être modifiées sans l'accord préalable du fonds « ASSOCIATION POINCARE ». Toute modification apportée sans l'accord du fonds « ASSOCIATION POINCARE » ne lui sera pas opposable.

La servitude de jours et vues est consentie sous la condition suspensive de la rédaction de statuts et d'un règlement de copropriété selon les conditions précisées ci-avant. Un projet devra au préalable être soumis à l'approbation de l'ASSOCIATION POINCARE.

B. Il est en outre précisé quant à la servitude de jours et vues:

(i) que si cette servitude ne constitue pas une servitude de prospect ou de paysage, et qu'elle n'emporte dès lors pas une obligation générale non aedificandi à charge du fonds "ASSOCIATION POINCARE", il n'en est pas moins convenu expressément que tant que la servitude décrite objet de la présente convention sera d'application, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de cinq mètres du mur séparant les fonds servant et dominant, excepté ce qui est dit au point II (i) ci-dessus et sous réserve de l'obtention des autorisations requises et du respect des prescriptions urbanistiques.

(ii) que cette servitude ne constitue pas une autorisation de construire en encorbellement ou surplomb;

(iii) que cette servitude ne porte pas préjudice au droit du fonds « ASSOCIATION POINCARE » d'avoir des plantations à distance légale le long du mur dans lequel sont

percées les ouvertures, même si ces plantations obstruent les ouvertures par lesquelles les jours et vues s'exercent. Il est cependant précisé que les arbres à haute tige ne pourront être plantés à moins de cinq mètres du mur séparatif.

- C. *La servitude de jours et vues est consentie et acceptée moyennant le paiement par IMMO JAMAR à l'ASSOCIATION POINCARE d'une somme de QUATRE CENT VINGT EUROS (420 €) par mètre carré d'ouverture, étant précisé qu'il ne sera tenu compte pour le calcul desdites superficies que des ouvertures à pratiquer dans le mur actuellement existant et compte non tenu des ouvertures dans les murs du penthouse qui serait érigé en retrait sur le toit existant à ce jour.*

Ces ouvertures peuvent être calculées sur base du plan 1'04 en coupe ci-annexé faisant partie du dossier introduit pour l'obtention du permis d'urbanisme, ou le cas échéant du plan qu'IMMO JAMAR serait amené à réintroduire après adaptation en fonction des observations et ou demandes des services d'urbanisme.

IV. Servitude d'habitation bourgeoise au profit du fonds «ASSOCIATION POINCARE» et à charge du fonds «IMMO JAMAR»

Il est convenu à titre de servitude perpétuelle au profit du fonds «ASSOCIATION POINCARE» et à charge du fonds «IMMO JAMAR» que l'occupation du fonds «IMMO JAMAR» devra toujours être une habitation exclusivement bourgeoise et/ou de bureaux pour autant que cette dernière destination soit autorisée urbanistiquement mais à l'exclusion de toute entreprise industrielle, commerciale ou artisanale. L'installation de tout établissement dangereux, incommode ou insalubre est interdite.

V. Servitude non altius tollendi au profit du fonds «ASSOCIATION POINCARE» et à charge du fonds «IMMO JAMAR».

Il est convenu à titre de servitude perpétuelle «non altius tollendi» au profit du fonds «ASSOCIATION POINCARE» et à charge du fonds «IMMO JAMAR» que sur le fonds «IMMO JAMAR», il ne sera jamais rien édifié qui dépasse le gabarit de l'immeuble actuellement existant, tel que ce gabarit résulte du plan en coupe ci-annexé. (soit une hauteur maximale égale à la cote vingt-sept mètres nonante-deux compte non tenu des installations telles que cheminées, conduits d'aérations, antennes etc...)

Conditions Générales.

Toutes les limitations résultant des présentes et imposées à "Immo Jamar" et au bâtiment concernent exclusivement les jours et vues des entités du bâtiment situées du côté de l'association "Poincaré" et n'affectent en rien les autres entités et autres parties du bâtiment sises du côté opposé et pour autant qu'il s'agisse des ouvertures.»

5. Intervention - Renonciation.

Sont ici intervenu :

- Madame **MARCOVICI Mali**, née à Tel Aviv (Israël) le dix-huit septembre mil neuf cent cinquante-six, demeurant à Haïfa (Israël), Goldastreet numéro 11, numéro de passeport 8098922, célibataire.
- Mademoiselle **HELIT Efrat**, née à le Jerusalem (Israël) le six décembre mil neuf cent septante, demeurant à Bnei-Zion (Israël), P.O. Box numéro 267, numéro de passeport 6882785, célibataire.
- Monsieur **COHEN Saul**, né à Tunisia le six septembre mille neuf cent quarante-neuf, demeurant à Jérusalem Mckor-Haim, numéro 18, numéro de passeport 7884531, célibataire.

Tous trois ici représentés par Madame ROUSSEAU Martine, domiciliée à 5590 Ciney, chemin de Crahiat 60 ;

Respectivement :

- En vertu d'une procuration reçue en Tel Aviv (Israël) par RAISMAN Shimon, le vingt-huit février deux mille six, dont une expédition, revêtue de l'apostille, sera annexée aux présentes.
- En vertu d'une procuration reçue en Tel Aviv (Israël) par RAISMAN Shimon, le vingt-huit février deux mille six, dont une expédition, revêtue de l'apostille, sera annexée aux présentes.
- En vertu d'une procuration reçue en Jaffa Saint Jerusalem (Israël) par SAVIR Noach, le douze mars deux mille six, dont une expédition, revêtue de l'apostille, sera annexée aux présentes.

Ci-après dénommés ensemble « la partie intervenante ».

Exposé préalable :

Suivant acte sous seing privé en date du huit avril deux mille quatre, enregistré le seize septembre deux mille cinq au bureau d'enregistrement de Forest, Volume 6/3 III, Folio 41 Case 129, trois rôles, sans renvoi, reçu cent cinquante euros (150,00 €) signé par l'inspecteur B. Colin, la société « IMMO-JAMAR » a consenti à la partie intervenante un bail emphytéotique portant sur la toiture plate telle qu'elle existait à ce moment avec le volume aérien du dessus ainsi que sur tous les droits qui y étaient attachés, notamment toutes servitudes de passage sur la rampe d'accès, deux ascenseurs et les escaliers ainsi que les adductions d'électricité, pour une durée de vingt-neuf (29) ans, prenant cours le jour de la signature de l'acte authentique.

Par après, « IMMO JAMAR » a souhaité réaliser un projet immobilier sur le bien décrit ci-avant.

La réalisation de ce projet immobilier impliquait que « IMMO JAMAR » devait introduire une demande de permis d'urbanisme auprès des administrations compétentes afin de modifier l'affectation du bien décrit ci-avant.

Ce projet immobilier visait en effet la transformation d'un parking (actuellement rez-de-chaussée plus six étages) en un complexe résidentiel comprenant des lofts (rez-de-

chaussée plus sept étages), des caves et des emplacements de parking sur deux étages en sous sol, le tout étant organisé autour d'un patio.

La demande du permis d'urbanisme devait contenir également, et entre autres, l'autorisation de démolir partiellement la toiture plate, la rampe d'accès et les ascenseurs existants.

En vue de la vente ou de la location future des entités privatives dans ce complexe immobilier à réaliser, « IMMO JAMAR » devait obtenir le droit de placer le complexe immobilier, avec son terrain d'assiette, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée, défini par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre aux articles 577-3 à 577-14, et de telle façon diviser le complexe immobilier en entités privatives, constituant chacune une propriété distincte avec comme accessoires, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses entités privatives.

Ceci exposé :

Les parties nous ont déclaré qu'à ce jour l'acte authentique concernant ce bail emphytéotique n'a jamais été signé, ni authentifié et que les parties intervenantes n'ont jamais érigé de quelconques constructions.

La partie intervenante ayant expressément autorisé « IMMO JAMAR » à réaliser ce projet immobilier, et l'objet de la convention d'emphytéose devant être partiellement démolie en vue de la réalisation dudit projet immobilier, les parties nous ont déclaré qu'elles sont dans l'impossibilité d'exécuter ladite convention sous seing privé datée du huit avril deux mille quatre. Par conséquent les parties déclarent renoncer purement et simplement de commun accord aux droits et aux obligations qui découlent des stipulations reprises dans ladite convention sous seing privé.

6. Urbanisme.

Le Notaire instrumentant attire l'attention de la Comparante sur les dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du neuf avril deux mille quatre (COBAT).

En application des articles 99 et 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du neuf avril deux mille quatre (COBAT), les renseignements urbanistiques concernant le bien objet des présentes ont été demandés à la Commune de Saint-Gilles par lettre datée vingt-huit août deux mille sept.

Par sa lettre du six septembre suivant, ladite Commune a transmis les renseignements suivants, littéralement repris ci-dessous:

«1° En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques du 28 août 2007, concernant le bien mentionné ci-dessous, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserves des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir serait introduite au sujet du bien considéré.

Pour le territoire où se situe le bien : Saint-Gilles, boulevard Jamar 19.

a) En ce qui concerne la destination :

PRAS paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001

- situé en zone mixte.

- situé en ZICHEE
- situé en espace structurant
- situé en liseré de noyau commercial.

b) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

- Respect du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, entré en vigueur le 5 juin 2004 ainsi que du règlement communal sur les bâtisses et du règlement régional d'urbanisme.

c) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

e) Autres renseignements :

- L'immeuble n'est pas classé et ne fait pas l'objet d'un classement comme monument et site en cours.

- L'immeuble est situé dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation.

AUTRES REMARQUES

Un permis d'urbanisme (2005-129) pour la démolition du bâtiment à front de rue avec reconstruction d'un immeuble de logements et la démolition partielle du parking en intérieur d'îlot avec création de logements a été octroyé le 27/09/2006.

Une visite sur place par un de nos agents du service de l'urbanisme et par le SIAMU doit encore être effectué, afin de vérifier la conformité des travaux avec les plans et impositions du permis. La taxe de bâtisse relative à ces travaux sera contrôlée.

Par ailleurs, nous attirons votre attention sur le fait que l'immeuble pourrait être grevé d'infractions urbanistiques n'ayant pas encore fait l'objet d'un procès-verbal et que le présent renseignement ne constitue pas un titre urbanistiques valable.

2° Par ailleurs, en réponse à votre demande concernant l'utilisation de fait du bien, nous vous confirmons que l'utilisation : 2 logements par étage du 1^{er} au 5^{ème} étage pour le bâtiment à rue et 70 places de parkings, 10 caves au -2, 66 places de parking et 50 caves au -1, 8 logements, 4 bureaux au rez-de-chaussée et 4 bureaux au 1^{er}, 13 logements par étage du 2^{ème} au 5^{ème} étage et 6 logements au 7^{ème} étage pour le bâtiment arrière peut être considérée comme régulière depuis au moins le 27/09/2006 sous réserve de la réalisation du permis d'urbanisme endéans le délai légal. »

La Comparante déclare avoir reçu copie de ladite réponse de la Commune.

« IMMO JAMAR » déclare que le bien, objet des présentes, n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, autres que le permis auquel il est fait référence ci-avant, et ci-après.

Pour le surplus, et hors le permis existant, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1, de la dite Ordonnance. Par conséquent, à l'exception de ce qui est visé audit permis, aucun des actes et travaux dont question à cet article ne peut être effectué aux biens objets de l'acte, ni leur affectation urbanistique modifiée, tant que le permis d'urbanisme adéquat n'a pas été obtenu.

7. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués.

La Comparante déclare avoir été informée par le notaire instrumentant des prescriptions de l'ordonnance du treize mai deux mille quatre «relative à la gestion des sols pollués» et plus particulièrement de l'obligation pour le cédant d'un droit réel de faire réaliser, avant toute aliénation de droits réels sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque, «une reconnaissance de l'état du sol» et le cas échéant «une étude de risque» avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

La Comparante déclare avoir été avisée de l'insertion du bien dans l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante, établi par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement.

En application de l'Ordonnance, la Comparante déclare:

1. ne pas avoir exercé sur le bien d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol.
2. ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de la dite Ordonnance en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale.
3. qu'une reconnaissance de l'état du sol dans le sens de l'Ordonnance a été effectuée par le bureau d'étude Tauw sous la référence L.005-9536708 VIIIV-V01-BE sur le terrain du bien.

De cette reconnaissance de l'état du sol, il résulte que les normes de passage sont dépassées pour les huiles minérales dans des échantillons de sol et d'eau souterraine au niveau de la zone à risque (réservoir aérien à mazout et transformateur) située au niveau de la cave de l'habitation à l'entrée du site. La Comparante déclare que selon l'analyse faite par le bureau Tauw, prénommé, l'origine de la contamination issue du réservoir à mazout peut par conséquent être retenue.

La Comparante réalisera, à l'entière satisfaction de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, de toutes les obligations qui lui incombent selon l'Ordonnance du treize mai deux mille deux mille quatre relative à la gestion des sols pollués et, notamment, celle résultant de l'article 10, 2° de l'Ordonnance précitée qui lui impose de réali-

ser un projet de reconnaissance de l'état du sol par une personne agréée conformément aux dispositions applicables et, le cas échéant, de faire réaliser par une personne agréée une étude de risques et un assainissement et/ou de prendre des mesures de gestion.

La Comparante déclare avoir connaissance du contenu de la lettre envoyée par l'IBGE en date du six juillet deux mille sept qui fait entre autre mention de ce qui suit, littéralement repris ci-après :

« Par la présente, l'IBGE accuse bonne réception en date du 5 juin 2007 du rapport de l'étude de risque (réf R002-9543980FSE-V03-BE) rédigé par le bureau d'étude TAUW pour le site susmentionné.

Nous accusons également réception, en date du 8 juin 2007, du projet d'assainissement (réf R002-9545568DSS-V03-BE) rédigé par le même bureau d'étude pour le même site ...».

La Comparante déclare avoir également connaissance du contenu de la lettre envoyé par l'IBGE en date du cinq mai deux mille sept qui fait entre autre mention de ce qui suit, littéralement repris ci-après :

« Concernant les conditions de vente :

*...
Concrètement, cela signifie que la personne qui aliène un droit réel (vente par exemple) sur un terrain abritant ou ayant abrité des activités à risques doit remplir, préalablement à toute aliénation de droits réels, les trois conditions suivantes pour que l'IBGE applique manière souple cet article 23 :*

1. Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée et approuvée sans conditions par l'IBGE.

2. Une convention relative à l'aliénation de droits réels (exemple un acte de vente) doit clairement identifier les obligations de l'ordonnance précitée non encore exécutés (dans votre cas : ..., travaux d'assainissement/de gestion du risque, monitoring des eaux souterraines, etc) les délais endéans lesquels ces obligations seront remplies et la personne qui se chargera de les réaliser.

*...
3. Une sûreté financière dont le montant est estimé par le bureau d'étude agréé sur base des études de sol déjà réalisées et des prix du marché devra être constituée au nom de l'IBGE afin de permettre la bonne exécution des obligations non encore remplies.*

... »

A défaut pour les personnes visées à l'article 11 de l'ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain où s'exerce ou s'est exercée une activité à risque ou sur un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'«Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement» peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire par ledit Institut et par les cessionnaires ou ayants droits.

8. Objet du présent acte - Projet immobilier.

En vue de la vente ou la location, le parking sera transformé en un complexe résidentiel comprenant des lofts sur le rez-de-chaussée plus sept étages (*le septième étage sera à construire*), des caves et des emplacements de parking sur deux étages en sous sol, le tout étant organisé autour d'un patio.

« IMMO JAMAR » projette également de démolir l'immeuble en façade avant et de construire un nouvel immeuble à destination résidentielle comprenant des appartements sur cinq étages et des caves sur un étage en sous-sol, le tout également organisé autour d'un patio.

Une cour séparera les deux immeubles.

Le complexe immobilier, appelé globalement la résidence « SBS-LOFTS », se composant des bâtiments et/ou les « ensembles particuliers » suivants :

● L'immeuble qui se trouve en arrière du complexe immobilier, ci-après dénommé « **le Bâtiment A** » se composant de :

- deux niveaux en sous-sol :
 - chacun avec cinquante (50) caves ;
- un rez-de-chaussée et sept étages en surface :
 - quatre-vingt-huit (88) lofts ;
 - six (6) lofts à usage de bureau.

● L'immeuble qui se trouve à front du Boulevard Jamar et qui est à démolir et à reconstruire, ci-après dénommé « **le Bâtiment B** » se composant de :

- un niveau en sous-sol :
 - quinze (15) caves ;
- un rez-de-chaussée et cinq étages en surface :
 - dix (10) appartements.

● « **les Parkings** », se composant de cent trente-six (136) emplacements de parking (dont cinquante-cinq (55) parkings simple, quarante et un (41) parkings boxable, huit (8) doublons simple et douze (12) doublons boxable) qui se trouvent dans les deux niveaux en sous sol du Bâtiment A,

Le présent acte a pour objet de créer les statuts du Complexe construit (Bâtiment A et les Parkings) et à construire (Bâtiment B) sur le terrain du bien prédécrit qui est à placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis.

Il est constitué :

- ° de l'acte de base (titres I et II), comprenant la description du Complexe, sa division en Parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des Parties communes afférentes à chaque Entité privative;
- ° du règlement de copropriété (titre III);

Ces documents forment ensemble les statuts du Complexe qui est ainsi juridiquement créé; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement des actes complémentaires ou modificatifs de ces statuts, et des décisions de l'assemblée générale.

Cet ensemble sera donc constitué d'éléments privatifs construits, à chacun desquels seront rattachés, à titre d'accessoires indissociables, un certain nombre de quotités dans les parties communes des constructions ainsi que dans le terrain d'assiette, selon la division juridique qui sera précisément opérée par le présent acte.

9. Permis d'urbanisme – Permis d'environnement.

« IMMO JAMAR » déclare que les constructions existantes seront transformées par l'« ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES SBS-LOFIS » et que les constructions à érigées seront réalisées suivant les plans annexés au permis d'urbanisme délivré par la commune de Saint-Gilles à « IMMO JAMAR » le vingt-sept septembre deux mille six sous la référence 2005-129.

Le permis d'environnement a été octroyé par l'IBGE en date du seize mai deux mille six sous les références « N°254039 » et visant notamment l'exploitation d'un parking couvert de cent trente-six (136) places.

Lesdits permis et leurs annexes resteront ci-annexés.

10. Annexes.

La comparante Nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

a) Les plans dressés par le bureau d'architectes « MONTOIS PARTNERS », avenue Maurice, 1 à 1050 Bruxelles :

- * le plan « Profils des bâtiments des parcelles attenantes » - PUARC GEV01
- * le plan « Implantation existant plan de situation » - PUARC GEE00
- * le plan « Situation existante sous-sol » - PUARC GEE01
- * le plan « Situation existante rez-de-chaussée » - PUARC GEE02
- * le plan « Situation existante étage +1 » - PUARC GEE03
- * le plan « Situation existante étage +2 » - PUARC GEE04
- * le plan « Situation existante étage +3 » - PUARC GEE05
- * le plan « Situation existante étage +4 » - PUARC GEE06
- * le plan « Situation existante étage +5 » - PUARC GEE07
- * le plan « Situation existante étage +6 » - PUARC GEE08
- * le plan « Étage -2 Bâtiment A » - PUARC GES02
- * le plan « Étage -1 Bâtiment A » - PUARC GES01
- * le plan « Rez-de-chaussée Bâtiment A » - PUARC GEE00
- * le plan « Étage +1 Bâtiment A » - PUARC GEE01
- * le plan « Étage +2 à +6 Bâtiment A » - PUARC GEE02
- * le plan « Étage +7 Bâtiment A » - PUARC GEE07
- * le plan « Coupe transversale façade sud et nord patio Bâtiment A » - PUARC GEC01
- * le plan « Coupe longitudinale façade ouest patio Bâtiment A » - PUARC GEC02
- * le plan « Façade sud Bâtiment A » - PUARC GEF01
- * le plan « Façade ouest – Bâtiment A » - PUARC GEF02

- * le plan « Façade nord Bâtiment A » - PUARC GEF03
 - * le plan « Façade est – Bâtiment A » - PUARC GEF04
 - * le plan « Dossier modificatif Bât.avant concertation du 30/03/2006 » - PUARC GEDC3
 - * le plan « Projet modificatif Bât.avant - concertation du 30/03/2006 – implantation 00 »
 - * le plan « Projet modificatif Bât.avant - concertation du 30/03/2006 – plan rez-de-chaussée 01 »
 - * le plan « Projet modificatif Bât.avant - concertation du 30/03/2006 – plan étage type (01 à 05) 02 »
 - * le plan « Projet modificatif Bât.avant - concertation du 30/03/2006 – exemples d'aménagement possible 03 »
 - * le plan « Projet modificatif Bât.avant - concertation du 30/03/2006 – Coupes longitudinale, Bâtiment B 04 »
- b) copie du permis d'urbanisme sous la référence 2005-129 en date du vingt-sept septembre deux mille six.
- c) copie du permis d'environnement sous la référence « N°254039 » en date du seize mai deux mille six.
- d) les procurations dont question ci-avant.

SECTION II - STATUTS DE LA COPROPRIETE

Cet exposé fait, la comparante a requis le notaire soussigné d'acter les statuts de copropriété devant régir l'ensemble immobilier visé à l'exposé ci-dessus.

La comparante déclare vouloir placer ce Complexe immobilier 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, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé :

- d'une part, en Parties privatives appelées "loft", "appartement", "cave" "emplacement de parking", "parking simple", "parking boxable", "doublon simple" et "doublon boxable", qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

- d'autre part, en Parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des Copropriétaires. Les Parties communes seront divisées en dix mille/dixmillièmes (10.000/10.000ièmes) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux Parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des Entités privatives formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacune de ces Entités comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'entité dite ainsi qu'une quote-part dans les Parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, formera une Entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible l'Entité privative avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les Parties communes.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droits réels grevant une Entité privative emportera non seulement aliénation ou grevement de la propriété privative mais aussi de la quotité des Parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs des Entités privatives, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent à tous les copropriétaires et titulaires des droits réels actuels ou futurs et seront opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation du complexe immobilier.

Les modifications aux présents statuts de la copropriété du complexe immobilier doivent être constatées par acte notarié soumis à la transcription lorsqu'ils concernent les deux premières parties des statuts, soit l'Acte de base et le Règlement de copropriété.

Le Règlement d'ordre intérieur, objet de la troisième partie des présents statuts de la copropriété, qui a pour objet l'organisation de la jouissance du complexe et les détails de la vie en commun, n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine. Ses modifications, non soumises à transcription hypothécaire, mais devant être imposées à leurs cessionnaires par tous cédants d'un droit de propriété ou de jouissance d'une partie du complexe immobilier, résulteront de délibérations régulières des assemblées générales, et seront consignées dans un registre représentant les procès-verbaux de ces assemblées générales.

TITRE I : ACTE DE BASE - DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER.

1. Généralités.

Les dispositions du présent titre, touchant au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire du complexe, ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, sans distinction, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'assemblée des propriétés privatives constituant le complexe.

2. Plans.

Il est fait référence aux plans et aux permis visés à l'exposé préalable ci-dessus.
« IMMO JAMAR » s'oblige à en respecter les conditions imposées par les autorités publiques.

3. Aménagements et travaux aux parties communes.

Afin de mener à bien les travaux des parties communes, à créer lors de cet acte et la division visée, il est apparu nécessaire de constituer un « BOUWTEAM » composé, d'acteurs de renom dans leurs domaines spécifiques.

Ce « BOUWTEAM » a également étudié la faisabilité globale, les prix et les conséquences financières de la transformation profonde de cet immeuble et de l'ensemble du complexe.

Les conclusions techniques et financières du « BOUWTEAM » ont été déposées sous forme d'une proposition globale à « IMMO JAMAR ».

« IMMO JAMAR » a accepté les conclusions de cette proposition et a décidé d'introduire la demande pour les permis d'urbanisme et d'exploitation pour le complexe immobilier.

En vertu de ce qui précède la copropriété réalisera dans les communs les travaux décrits au cahier des charges des architectes MONTOIS & PARTNERS — 1 avenue Maurice à 1050 BRUXELLES.

Ces travaux communs seront engagés par le futur syndic au nom de l'association des copropriétaires SBS-LOFTS.

Chaque futur propriétaire donnera tous pouvoirs au futur syndic à cet effet tant pour l'organisation que la surveillance de ces travaux, lesquels seront réalisés avec l'assistance du bureau d'architecture MONTOIS & PARTNERS.

Les dépenses afférentes à ces travaux ne pourront être engagées par le syndic qu'après avoir reçu l'autorisation par le bureau d'architecture.

Chaque acquéreur s'engagera, et ce de façon irrévocable, à confirmer son accord actuel pour la rénovation du complexe tel que conçue et élaborée par le « BOUWTEAM », et ce en sa qualité de futur membre de la copropriété.

Pour autant que de besoin l'acquéreur s'engagera irrévocablement à cosigner les contrats, avec les divers participants au « BOUWTEAM » et s'engagera par ailleurs à ratifier les conventions conclues par le « BOUWTEAM ».

CHAPITRE I : DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER.

1. Observations.

Le complexe immobilier comprendra les parties privatives telles qu'elles sont énumérées ci-dessus à l'exposé préalable.

Ainsi qu'il sera développé dans le Règlement général de copropriété qui sera adopté aux termes du présent acte (voir Titre II), il a paru opportun de prévoir, outre la communauté générale, résultant des usages et des dispositions légales, des ensembles particuliers.

Un « ensemble particulier » est la réunion d'un certain nombre d'entités privatives, à l'exclusion d'autres, d'après l'affectation des éléments qu'elles concernent ou la nature

des lieux, visant la répartition de certaines charges et certaines recettes.

Les « ensembles particuliers » ne sont considérées comme telles que dans la mesure où sont concernées leur jouissance et les charges et recettes y afférentes, et donc les décisions y relatives.

Les règles d'administration des parties communes sont établies par le Règlement général de copropriété.

2. Description suivant les plans.

Par entité privative, on entend un ensemble de locaux, susceptible de faire l'objet d'une propriété privative et exclusive, sans préjudice au régime de copropriété forcée régi par la loi et les présents statuts.

La mention, pour une entité privative, d'une terrasse, signifie que cet élément lui est adjoint à titre **non pas de propriété** mais seulement de simple objet de jouissance exclusive, portant sur une partie commune du complexe, dans les conditions prévues au présent acte.

A. Le Bâtiment et/ou l'ensemble particulier dénommé « les Parkings » :

Second Sous-sol sous le « Bâtiment A »
--

Parties Privatives

● **vingt-neuf (29) emplacements de parking type « parking simple »**, numérotés 1, de 13 à 17, de 26 à 43, et de 56 à 60, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro;

b) en copropriété et indivision forcée : huit/dixmillièmes (8/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Remarque : l'emplacement de parking type « parking simple » numéroté 26 est un emplacement de parking pour des personnes à mobilité réduite.

● **vingt et un (21) emplacements de parking type « parking boxable »**, numérotés de 2 à 12, de 18 à 25, de 54 à 55 comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro;

b) en copropriété et indivision forcée : dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **quatre (4) emplacements de parking type « doublon simple »**, numérotés 44/61, 45/62, 52/69 et 53/70 comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro;

b) en copropriété et indivision forcée : quinze/dixmillièmes (15/10.000ièmes) indivis

dans les parties communes dont le terrain.

• **six (6) emplacements de parking type « doublon boxable »**, numérotés 46/63, 47/64, 48/65, 49/66, 50/67 et 51/68 comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro;

b) en copropriété et indivision forcée : dix-sept/dixmillièmes (17/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **cinquante (50) caves** numérotées de 1 à 50 rattachées inséparablement aux lofts comme indiqué ci-après.

Parties communes remarquables

○ Les couloirs desservant les caves et ses portes d'entrées, un sas, une cage d'escaliers avec sa porte d'entrée.

○ Les locaux pour l'extraction du parking.

○ Une cage d'escaliers avec sa porte d'entrée ainsi que les escaliers de secours.

○ Une cage d'ascenseur avec sa porte d'entrée.

○ Une cage d'ascenseur et d'escaliers avec sa porte d'entrée.

○ Une trémie.

○ Un local motos.

○ L'arrivée de la rampe d'accès et les aires de manœuvre pour véhicules.

Premier Sous-sol sous le « Bâtiment A »

Parties Privatives

• **vingt-six (26) emplacements de parking type « parking simple »**, numérotés 1, de 13 à 17, de 25 à 43 et 60, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro;

b) en copropriété et indivision forcée : huit/dixmillièmes (8/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Remarque : l'emplacement de parking type « parking simple » numéroté 25 est un emplacement de parking pour des personnes à mobilité réduite.

• **vingt (20) emplacements de parking type « parking boxable »**, numérotés de 2 à 12, de 18 à 24, de 54 à 55 comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro;

b) en copropriété et indivision forcée : dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **quatre (4) emplacements de parking type « doublon simple »**, numérotés 44/57, 45/58, 52/65 et 53/66 comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro;

b) en copropriété et indivision forcée : quinze/dixmillièmes (15/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **six (6) emplacements de parking type « doublon boxable »**, numérotés 46/59, 47/60, 48/61, 49/62, 50/63 et 51/64 comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro;

b) en copropriété et indivision forcée : dix-sept/dixmillièmes (17/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **cinquante (50) caves** numérotées de 1 à 50 rattachées inséparablement aux lofts comme indiqué ci-après.

Parties communes remarquables

- Les couloirs desservant les caves et ses portes d'entrées, un sas, une cage d'escaliers avec sa porte d'entrée.
- Les locaux pour l'extraction du parking.
- Une cage d'escaliers avec sa porte d'entrée ainsi que les escaliers de secours.
- Une cage d'ascenseur avec sa porte d'entrée.
- Une cage d'ascenseur et d'escaliers avec sa porte d'entrée.
- Une trémie.
- Un local motos.
- Un sas et un local technique.
- L'arrivée de la rampe d'accès et les aires de manœuvre pour véhicules.

B. Le Bâtiment et/ou l'ensemble particulier dénommé le « Bâtiment A » :

Rez-de-chaussée du Bâtiment A

Parties Privatives

● **Le loft numéroté 0.1-2 à usage de bureau**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de deux cent soixante et un virgule quarante-quatre mètres carrés (261,44m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule quatre-vingt-huit mètres carrés (12,88m²);
- les caves au second sous-sol numérotées 31 et 37.

b) en copropriété et indivision forcée : cent septante-cinq/dixmillièmes

(175/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 0.4**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de quatre-vingt-un virgule soixante-trois mètres carrés (81,63m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule nonante et un mètres carrés (14,91m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 44.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 0.5**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent soixante virgule soixante-six mètres carrés (160,66m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de vingt et un virgule septante-quatre mètres carrés (21,74m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 42.

b) en copropriété et indivision forcée : cent dix/dixmillièmes (110/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 0.6**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent dix virgule quarante-quatre mètres carrés (110,44m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule trente-neuf mètres carrés (14,39m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 39.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-sept/dixmillièmes (77/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 0.7 à usage de bureau**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de quatre-vingt-neuf virgule soixante-huit mètres carrés (89,68m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de treize virgule quarante-neuf mètres carrés (13,49m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 5.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 0.8 à usage de bureau**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante-six virgule trente-neuf mètres carrés (96,39m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de treize virgule quarante-trois mètres carrés (13,43m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 31.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-sept/dixmillièmes (67/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 0.9**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent cent soixante-deux virgule quatre-vingt-un mètres carrés (162,81m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule trente-deux mètres carrés (12,32m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 28.

b) en copropriété et indivision forcée : cent dix/dixmillièmes (110/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 0.10**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent vingt et un virgule quarante-six mètres carrés (121,46m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule dix-huit mètres carrés (12,18m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 45.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux/dixmillièmes (82/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 0.11**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante-cinq virgule septante-sept mètres carrés (95,77m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de neuf virgule quatorze mètres carrés (9,14m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 16.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-cinq/dixmillièmes (175/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 0.12**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent dix-huit virgule trente-quatre mètres carrés (118,34m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de dix-sept virgule seize mètres carrés (17,16m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 43.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux/dixmillièmes (82/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Parties communes remarquables

- La cour qui sépare les deux Bâtiment A et Bâtiment B.
- La cour intérieure arborée.
- L'entrée du Bâtiment A, les cages d'escalier, les ascenseurs, les escaliers de secours.

- Le loft destiné au concierge numéroté 0.3.
- Un local commun.
- Une trémie.
- La rampe d'accès vers la zone de parage de véhicules aux sous-sols.

Premier étage du Bâtiment A

Parties Privatives

● **Le loft numéroté 1.1-2 à usage de bureau**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de deux cent soixante et un virgule quarante-cinq mètres carrés (261,45m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule quatre-vingt-huit mètres carrés (12,88m²);
- les caves au premier sous-sol numérotées 42 et 43.

b) en copropriété et indivision forcée : cent septante-cinq/dixmillièmes (175/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 1.3**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante et un virgule quatre-vingt-trois mètres carrés (91,83m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de cinq virgule vingt mètres carrés (5,20m²);
- la cave au second sous-sol numérotée 45.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante/dixmillièmes (60/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 1.4**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de quatre-vingt-un virgule quarante-huit mètres carrés (81,48m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule quatre-vingt-cinq mètres carrés (14,85m²);
- la cave au premier sous-sol numérotée 9.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 1.5**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent soixante-cinq virgule soixante et un mètres carrés (165,61m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de vingt et un virgule soixante-cinq mètres carrés (21,65m²);
- la cave au second sous-sol numérotée 6.

b) en copropriété et indivision forcée : cent treize/dixmillièmes (113/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 1.6**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent onze virgule trente-sept mètres carrés (111,37m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule dix-sept mètres carrés (14,17m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 14.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-sept/dixmillièmes (77/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 1.7 à usage de bureau**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante virgule trente-six mètres carrés (90,36m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de treize virgule septante-six mètres carrés (13,76m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 8.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 1.8 à usage de bureau**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante-six virgule septante-sept mètres carrés (96,77m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de treize virgule trente-neuf mètres carrés (13,39m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 38.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-sept/dixmillièmes (67/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 1.9**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent soixante-deux virgule trente-huit mètres carrés (162,38m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule vingt mètres carrés (12,20m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 36.

b) en copropriété et indivision forcée : cent dix/dixmillièmes (110/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 1.10**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent vingt et un virgule quarante-cinq mètres carrés (121,45m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule dix-huit mètres carrés (12,18m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 35.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux/dixmillièmes

(82/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 1.11**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante-cinq virgule septante mètres carrés (95,70m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de huit virgule nonante-deux mètres carrés (8,92m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 30.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-cinq/dixmillièmes (65/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 1.12**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent dix-huit virgule quatre-vingt-huit mètres carrés (118,88m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de seize virgule zéro sept mètres carrés (16,07m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 36.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux/dixmillièmes (82/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 1.13**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent nonante-huit virgule cinquante-quatre mètres carrés (198,54m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule quatre-vingt-huit mètres carrés (12,88m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 41.

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-cinq/dixmillièmes (135/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Parties Communes remarquables

- Les cages d'escalier et d'ascenseurs.
- Les ascenseurs, les escaliers et les coursives.
- Les trémies.

Deuxième étage du Bâtiment A

Parties Privatives

● **Le loft numéroté 2.1**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent soixante-cinq virgule trente-cinq mètres carrés (165,35m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule quatre-vingt-huit mètres carrés (12,88m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 4.

b) en copropriété et indivision forcée : cent treize/dixmillièmes (113/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 2.2**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de quatre-vingt-un virgule soixante-quatre mètres carrés (81,64m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule nonante-deux mètres carrés (14,92m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 40.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 2.3**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de quatre-vingt-un virgule cinquante-sept mètres carrés (81,57m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule quatre-vingt-cinq mètres carrés (14,85m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 2.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 2.4**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de quatre-vingt-un virgule quarante-huit mètres carrés (81,48m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule nonante et un mètres carrés (14,91m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 24.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 2.5**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent soixante-cinq virgule soixante mètres carrés (165,60m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de vingt et un virgule soixante-cinq mètres carrés (21,65m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 9.

b) en copropriété et indivision forcée : cent treize/dixmillièmes (113/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 2.6**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent onze virgule quarante-neuf mètres carrés (111,49m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie ap-

proximative de quatorze virgule dix-sept mètres carrés (14,17m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 30.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-sept/dixmillièmes (77/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 2.7**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante virgule zéro neuf mètres carrés (90,09m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de treize virgule septante-trois mètres carrés (13,73m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 32.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 2.8**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante-six virgule trente-neuf mètres carrés (96,39m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de treize virgule quarante-trois mètres carrés (13,43m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 11.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-sept/dixmillièmes (67/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 2.9**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent soixante-deux virgule quatre-vingt-un mètres carrés (162,81m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule trente-deux mètres carrés (12,32m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 29.

b) en copropriété et indivision forcée : cent dix/dixmillièmes (110/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 2.10**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent vingt et un virgule quarante-cinq mètres carrés (121,45m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule dix-huit mètres carrés (12,18m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 12.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux/dixmillièmes (82/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 2.11**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante-cinq virgule

septante mètres carrés (95,70m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de huit virgule nonante-deux mètres carrés (8,92m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 29.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-cinq/dixmillièmes (65/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 2.12**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent dix-huit virgule dix-huit mètres carrés (118,18m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de seize virgule septante-six mètres carrés (16,76m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 3.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux/dixmillièmes (82/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 2.13**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent nonante-huit virgule cinquante-quatre mètres carrés (198,54m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule quatre-vingt-huit mètres carrés (12,88m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 3.

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-cinq/dixmillièmes (135/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Parties Communes remarquables

- Les cages d'escalier et d'ascenseurs.
- Les ascenseurs, les escaliers et les coursives.
- Les trémies.

Troisième étage du Bâtiment A

Parties Privatives

● **Le loft numéroté 3.1**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent soixante-cinq virgule trente-cinq mètres carrés (165,35m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule quatre-vingt-huit mètres carrés (12,88m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 2.

b) en copropriété et indivision forcée : cent treize/dixmillièmes (113/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 3.2**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de quatre-vingt-un virgule soixante-quatre mètres carrés (81,64m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule nonante-deux mètres carrés (14,92m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 37.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 3.3, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de quatre-vingt-un virgule cinquante-sept mètres carrés (81,57m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule quatre-vingt-cinq mètres carrés (14,85m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 18.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 3.4, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de quatre-vingt-un virgule quarante-huit mètres carrés (81,48m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule nonante et un mètres carrés (14,91m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 19.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 3.5, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent soixante-cinq virgule soixante mètres carrés (165,60m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de vingt et un virgule soixante-cinq mètres carrés (21,65m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 13.

b) en copropriété et indivision forcée : cent treize/dixmillièmes (113/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 3.6, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent onze virgule quarante-neuf mètres carrés (111,49m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule dix-sept mètres carrés (14,17m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 7.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-sept/dixmillièmes (77/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 3.7**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante virgule zéro neuf mètres carrés (90,09m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de treize virgule septante-trois mètres carrés (13,73m²);
- la cave au second sous-sol numérotée 28.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 3.8**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante-six virgule trente-neuf mètres carrés (96,39m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de treize virgule quarante-trois mètres carrés (13,43m²);
- la cave au second sous-sol numérotée 27.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-sept/dixmillièmes (67/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 3.9**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent soixante-deux virgule quatre-vingt-un mètres carrés (162,81m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule trente-deux mètres carrés (12,32m²);
- la cave au second sous-sol numérotée 10.

b) en copropriété et indivision forcée : cent dix/dixmillièmes (110/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 3.10**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent vingt et un virgule quarante-cinq mètres carrés (121,45m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule dix-huit mètres carrés (12,18m²);
- la cave au second sous-sol numérotée 26.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux/dixmillièmes (82/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 3.11**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante-cinq virgule septante mètres carrés (95,70m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de huit virgule nonante-deux mètres carrés (8,92m²);
- la cave au premier sous-sol numérotée 24.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-cinq/dixmillièmes (65/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 3.12**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent dix-huit virgule dix-huit mètres carrés (118,18m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de seize virgule septante-six mètres carrés (16,76m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 47.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux/dixmillièmes (82/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 3.13**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent nonante-huit virgule cinquante-quatre mètres carrés (198,54m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule quatre-vingt-huit mètres carrés (12,88m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 1.

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-cinq/dixmillièmes (135/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Parties Communes remarquables

- Les cages d'escalier et d'ascenseurs.
- Les ascenseurs, les escaliers et les coursives.
- Les trémies.

Quatrième étage du Bâtiment A

Parties Privatives

● **Le loft numéroté 4.1**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent soixante-cinq virgule trente-cinq mètres carrés (165,35m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule quatre-vingt-huit mètres carrés (12,88m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 5.

b) en copropriété et indivision forcée : cent treize/dixmillièmes (113/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 4.2**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de quatre-vingt-un virgule soixante-quatre mètres carrés (81,64m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule nonante-deux mètres carrés (14,92m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 1.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 4.3**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de quatre-vingt-un virgule cinquante-sept mètres carrés (81,57m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule quatre-vingt-cinq mètres carrés (14,85m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 39.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 4.4**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de quatre-vingt-un virgule quarante-huit mètres carrés (81,48m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule nonante et un mètres carrés (14,91m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 15.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 4.5**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent soixante-cinq virgule soixante mètres carrés (165,60m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de vingt et un virgule soixante-cinq mètres carrés (21,65m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 14.

b) en copropriété et indivision forcée : cent treize/dixmillièmes (113/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 4.6**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent onze virgule quarante-neuf mètres carrés (111,49m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule dix-sept mètres carrés (14,17m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 44.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-sept/dixmillièmes (77/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 4.7**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante virgule zéro neuf mètres carrés (90,09m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de treize virgule septante-trois mètres carrés (13,73m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 34.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 4.8**, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante-six virgule trente-neuf mètres carrés (96,39m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de treize virgule quarante-trois mètres carrés (13,43m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 33.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-sept/dixmillièmes (67/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 4.9**, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent soixante-deux virgule quatre-vingt-un mètres carrés (162,81m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule trente-deux mètres carrés (12,32m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 34.

b) en copropriété et indivision forcée : cent dix/dixmillièmes (110/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 4.10**, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent vingt et un virgule quarante-cinq mètres carrés (121,45m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule dix-huit mètres carrés (12,18m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 35.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux/dixmillièmes (82/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 4.11**, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante-cinq virgule septante mètres carrés (95,70m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de huit virgule nonante-deux mètres carrés (8,92m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 17.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-cinq/dixmillièmes (65/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 4.12**, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent dix-huit virgule dix-huit mètres carrés (118,18m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative

de seize virgule septante-six mètres carrés (16,76m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 8.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux/dixmillièmes (82/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 4.13**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent nonante-huit virgule cinquante-quatre mètres carrés (198,54m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule quatre-vingt-huit mètres carrés (12,88m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 7.

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-cinq/dixmillièmes (135/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Parties Communes remarquables

- Les cages d'escalier et d'ascenseurs.
- Les ascenseurs, les escaliers et les coursives.
- Les trémies.

Cinquième étage du Bâtiment A

Parties Privatives

● **Le loft numéroté 5.1**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent soixante-cinq virgule trente-cinq mètres carrés (165,35m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule quatre-vingt-huit mètres carrés (12,88m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 4.

b) en copropriété et indivision forcée : cent treize/dixmillièmes (113/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 5.2**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de quatre-vingt-un virgule soixante-quatre mètres carrés (81,64m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule nonante-deux mètres carrés (14,92m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 41.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 5.3**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de quatre-vingt-un virgule cinquante-sept mètres carrés (81,57m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule quatre-vingt-cinq mètres carrés (14,85m²);
 - la cave au second sous-sol numérotée 47.
- b) en copropriété et indivision forcée* : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 5.4**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de quatre-vingt-un virgule quarante-huit mètres carrés (81,48m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule nonante et un mètres carrés (14,91m²);
- la cave au premier sous-sol numérotée 23.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 5.5**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent soixante-cinq virgule soixante mètres carrés (165,60m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de vingt et un virgule soixante-cinq mètres carrés (21,65m²);
- la cave au premier sous-sol numérotée 22.

b) en copropriété et indivision forcée : cent treize/dixmillièmes (113/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 5.6**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent onze virgule quarante-neuf mètres carrés (111,49m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule dix-sept mètres carrés (14,17m²);
- la cave au premier sous-sol numérotée 26.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-sept/dixmillièmes (77/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 5.7**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante virgule zéro neuf mètres carrés (90,09m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de treize virgule septante-trois mètres carrés (13,73m²);
- la cave au premier sous-sol numérotée 27.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 5.8**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante-six virgule trente-neuf mètres carrés (96,39m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de treize virgule quarante-trois mètres carrés (13,43m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 32.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-sept/dixmillièmes (67/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 5.9**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent soixante-deux virgule quatre-vingt-un mètres carrés (162,81m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule trente-deux mètres carrés (12,32m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 33.

b) en copropriété et indivision forcée : cent dix/dixmillièmes (110/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 5.10**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent vingt et un virgule quarante-cinq mètres carrés (121,45m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule dix-huit mètres carrés (12,18m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 10.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux/dixmillièmes (82/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 5.11**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante-cinq virgule septante mètres carrés (95,70m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de huit virgule nonante-deux mètres carrés (8,92m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 11.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-cinq/dixmillièmes (65/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 5.12**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent dix-huit virgule dix-huit mètres carrés (118,18m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de seize virgule septante-six mètres carrés (16,76m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 12.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux/dixmillièmes (82/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 5.13**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent nonante-huit virgule cinquante-quatre mètres carrés (198,54m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule quatre-vingt-huit mètres carrés (12,88m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 13.

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-cinq/dixmillièmes (135/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Parties Communes remarquables

- Les cages d'escalier et d'ascenseurs.
- Les ascenseurs, les escaliers et les coursives.
- Les trémies.

Sixième étage du Bâtiment A

Parties Privatives

● **Le loft numéroté 6.1**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent soixante-cinq virgule trente-cinq mètres carrés (165,35m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule quatre-vingt-huit mètres carrés (12,88m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 46.

b) en copropriété et indivision forcée : cent treize/dixmillièmes (113/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 6.2**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de quatre-vingt-un virgule soixante-quatre mètres carrés (81,64m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule nonante-deux mètres carrés (14,92m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 38.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 6.3**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de quatre-vingt-un virgule cinquante-sept mètres carrés (81,57m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule quatre-vingt-cinq mètres carrés (14,85m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 46.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes)

indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 6.4**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de quatre-vingt-un virgule quarante-huit mètres carrés (81,48m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule nonante et un mètres carrés (14,91m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 40.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 6.5**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent soixante-cinq virgule soixante mètres carrés (165,60m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de vingt et un virgule soixante-cinq mètres carrés (21,65m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 17.

b) en copropriété et indivision forcée : cent treize/dixmillièmes (113/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 6.6**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent onze virgule quarante-neuf mètres carrés (111,49m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatorze virgule dix-sept mètres carrés (14,17m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 6.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-sept/dixmillièmes (77/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 6.7**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante virgule zéro neuf mètres carrés (90,09m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de treize virgule septante-trois mètres carrés (13,73m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 16.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 6.8**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante-six virgule trente-neuf mètres carrés (96,39m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de treize virgule quarante-trois mètres carrés (13,43m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 15.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-sept/dixmillièmes (67/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 6.9**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent soixante-deux virgule quatre-vingt-un mètres carrés (162,81m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule trente-deux mètres carrés (12,32m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 18.

b) en copropriété et indivision forcée : cent dix/dixmillièmes (110/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 6.10**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent vingt et un virgule quarante-cinq mètres carrés (121,45m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule dix-huit mètres carrés (12,18m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 19.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux/dixmillièmes (82/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 6.11**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de nonante-cinq virgule septante mètres carrés (95,70m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de huit virgule nonante-deux mètres carrés (8,92m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 23.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-cinq/dixmillièmes (65/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 6.12**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent dix-huit virgule dix-huit mètres carrés (118,18m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de seize virgule septante-six mètres carrés (16,76m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 21.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux/dixmillièmes (82/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 6.13**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent nonante-huit virgule cinquante-quatre mètres carrés (198,54m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de douze virgule quatre-vingt-huit mètres carrés (12,88m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 22.

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-cinq/dixmillièmes (135/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Parties Communes remarquables

- Les cages d'escalier et d'ascenseurs.
- Les ascenseurs, les escaliers et les coursives.
- Les trémies.

Septième étage du Bâtiment A

Parties Privatives

● **Le loft numéroté 7.1**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent quatre-vingts virgule trente et un mètres carrés (180,31m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de septante-quatre virgule seize mètres carrés (74,16m²);

- les caves au premier sous-sol numérotées 20 et 21.

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente/dixmillièmes (130/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 7.2**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent nonante-six virgule vingt-six mètres carrés (196,26m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de septante et un virgule cinquante-neuf mètres carrés (71,59m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 25.

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante/dixmillièmes (140/10.000ièmes), indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 7.3**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent quarante-sept virgule quarante-cinq mètres carrés (147,45m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de cent vingt-huit virgule soixante et un mètres carrés (128,61m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 48.

b) en copropriété et indivision forcée : cent quinze/dixmillièmes (115/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **Le loft numéroté 7.4**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent quarante-neuf

virgule zéro huit mètres carrés (149,08m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de cent soixante-deux virgule nonante-sept mètres carrés (162,97m²);

- la cave au second sous-sol numérotée 48.

b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt/dixmillièmes (120/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 7.5**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent septante-cinq virgule cinquante-quatre mètres carrés (175,54m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de cent trente-huit virgule quatre-vingt-neuf mètres carrés (138,89m²);

- les caves au second sous-sol numérotés 20, 49 et 50.

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-cinq/dixmillièmes (135/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **Le loft numéroté 7.6**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le loft proprement dit ayant une superficie approximative de cent quatre-vingt-trois virgule quatorze mètres carrés (183,14m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de cent cinquante-cinq virgule vingt-huit mètres carrés (155,28m²);

- les caves au premier sous-sol numérotées 25, 49 et 50.

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante/dixmillièmes (140/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Parties Communes remarquables

- Les cages d'escalier et d'ascenseurs.
- Les ascenseurs, les escaliers et les coursives.
- Les trémies.
- Les toitures, les verrières, couvrant les parties privatives décrites à ce niveau.

C. Le Bâtiment et/ou l'ensemble particulier dénommé le « Bâtiment B » :

La Comparante fait remarquer que le bâtiment existant sera complètement démoli et reconstruit.

Premier Sous-sol sous le Bâtiment B

Parties Privatives

• **quinze (15) caves** numérotées de 1 à 15 rattachées inséparablement aux appartements comme indiqué ci-après.

Parties communes remarquables

- La cabine haute tension, les locaux d'eaux, de gaz et d'électricité ;
- Les couloirs desservant les caves.
- Un sas.
- Les cages d'escaliers et d'ascenseurs.

Rez-de-chaussée du Bâtiment B

Parties communes remarquables

- Le local poubelles.
- La loge du concierge.
- Les cages d'escalier et d'ascenseur.
- Le passage couvert donnant sur le boulevard Jamar.
- Le patio à ciel ouvert.
- L'entrée de l'immeuble à appartements
- Les boîtes aux lettres
- Les grilles

Premier étage du Bâtiment B

Parties Privatives

● **L'appartement numéroté 1.1** se trouvant à front du Bâtiment B, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- l'appartement proprement dit ayant une superficie approximative de nonante et un mètres carrés (91m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de cinq mètres carrés (5m²);
- la cave au premier sous-sol numérotée 1.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante et un/dixmillièmes (61/10.000ièmes), indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **L'appartement numéroté 1.2** se trouvant à l'arrière du Bâtiment B, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- l'appartement proprement dit ayant une superficie approximative de cent dix mètres carrés (110m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de dix mètres carrés (10m²);
- la cave au premier sous-sol numérotée 2.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-quatre/dixmillièmes (74/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Parties communes remarquables

- Le patio à ciel ouvert.
- Les cages d'escalier et d'ascenseur.

Deuxième étage du Bâtiment B

Parties Privatives

● **L'appartement numéroté 2.1** se trouvant à front du Bâtiment B, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- l'appartement proprement dit ayant une superficie approximative de nonante et un mètres carrés (91m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de cinq mètres carrés (5m²);
- la cave au premier sous-sol numérotée 3.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante et un/dixmillièmes (61/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **L'appartement numéroté 2.2** se trouvant à l'arrière du Bâtiment B, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- l'appartement proprement dit ayant une superficie approximative de cent dix mètres carrés (110m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de dix mètres carrés (10m²);
- la cave au premier sous-sol numérotée 4.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-quatre/dixmillièmes (74/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Parties communes remarquables

- Le patio à ciel ouvert.
- Les cages d'escalier et d'ascenseur.

Troisième étage du Bâtiment B

Parties Privatives

● **L'appartement numéroté 3.1** se trouvant à front du Bâtiment B, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- l'appartement proprement dit ayant une superficie approximative de nonante et un mètres carrés (91m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de cinq mètres carrés (5m²);
- les caves au premier sous-sol numérotées 5 et 6.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante et un/dixmillièmes (61/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **L'appartement numéroté 3.2** se trouvant à l'arrière du Bâtiment B, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- l'appartement proprement dit ayant une superficie approximative de cent dix mètres carrés (110m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de dix mètres

carrés (10m²);

- la cave au premier sous-sol numérotée 7.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-quatre/dixmillièmes (74/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Parties communes remarquables

- Le patio à ciel ouvert.
- Les cages d'escalier et d'ascenseur.

Quatrième étage du Bâtiment B

Parties Privatives

● **L'appartement numéroté 4.1** se trouvant à front du Bâtiment B, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- l'appartement proprement dit ayant une superficie approximative de nonante et un mètres carrés (91m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de cinq mètres carrés (5m²);

- les caves au premier sous-sol numérotées 8 et 9.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante et un/dixmillièmes (61/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

● **L'appartement numéroté 4.2** se trouvant à l'arrière du Bâtiment B, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- l'appartement proprement dit ayant une superficie approximative de cent dix mètres carrés (110m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de dix mètres carrés (10m²);

- les caves au premier sous-sol numérotées 10 et 11.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-quatre/dixmillièmes (74/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Parties communes remarquables

- Le patio à ciel ouvert.
- Les cages d'escalier et d'ascenseur.

Cinquième étage du Bâtiment B

Parties Privatives

● **L'appartement numéroté 5.1** se trouvant à front du Bâtiment B, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- l'appartement proprement dit ayant une superficie approximative de nonante et un mètres carrés (91m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de quatre-vingts mètres carrés (80m²);

- les caves au premier sous-sol numérotées 12 et 13.

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-huit/dixmillièmes (68/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

• **L'appartement numéroté 5.2** se trouvant à l'arrière du Bâtiment B, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- l'appartement proprement dit ayant une superficie approximative de cent dix mètres carrés (110m²), ainsi que la terrasse ayant une superficie approximative de cent mètres carrés (100m²);

- les caves au premier sous-sol numérotées 14 et 15.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-un/dixmillièmes (81/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Parties communes remarquables

- Le patio à ciel ouvert.
- Les cages d'escalier et d'ascenseur.
- Les toitures, les verrières, couvrant les parties privatives décrites à ce niveau.

CHAPITRE II : STIPULATIONS PARTICULIÈRES - SERVITUDES - DIVISION.

1. Division en dixmillièmes.

Il résulte de ce qui précède que le complexe est composé d'une part d'entités qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire, et d'autre part de parties communes appartenant en indivision forcée à tous les copropriétaires, et dont une fraction est attribuée à chacune des entités privatives.

La quote-part de chacune des entités privatives dans les diverses parties communes est exprimée en dixmillièmes.

Le complexe immobilier, dénommé « SBS-LOFTS », représente dans sa totalité dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes).

La comparant déclare que les quotes-parts indivisibles dans les parties communes sont réparties comme suit :

- pour le « Bâtiment A » : huit mille cent trente-sept/dix millièmes (8.137/10.000èmes).
- pour le « Bâtiment B » : six cent quatre-vingt-neuf/dix millièmes (689/10.000èmes).
- pour « les Parkings » : mille cent septante-quatre/dix millièmes (1.174/10.000èmes).

Ainsi chaque entité privative (loft, appartement, loft à usage de bureau, cave et emplacement de parking) comprendra d'une part le bien privatif proprement dit appartenant exclusivement à son propriétaire, et d'autre part la quote-part y afférente dans les parties communes générales et le terrain, quote-part dont chaque propriétaire n'est titulaire qu'en indivision forcée et organisée avec les autres copropriétaires du complexe.

Le nombre de quotités ainsi possédés par chacun des copropriétaires dans les parties communes, fixe sa contribution dans les charges communes générales, sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être stipulées dans le règlement général de co-

propriété dont il sera question ci-après.

Ce nombre de dixmillièmes est déterminé en fonction de la surface privative, ainsi que de la valeur des parties communes dont elles ont le cas échéant la jouissance privative et exclusive, un coefficient de pondération étant ainsi attribué aux caves et emplacements de parking ainsi qu'à certains lots pour tenir compte notamment de la jouissance privative qui leur est attribuée sur la ou les terrasses.

2. Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille.

a. Généralités.

La division du complexe en parties privatives et communes peut amener entre les diverses entités privatives ainsi constituées, l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes si ces entités appartenaient à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès le transfert de propriété d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination (père de famille) consacrées par les articles 692 et suivants du Code Civil. Il est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etcetera ;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (conduits de cheminée, eau, énergie, communications, etcetera) ;
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes résultant des plans ci avant mentionnés ou encore de l'usage des lieux.

b. Servitudes et conditions spéciales reprises dans les titres de propriété antérieurs.

Il est fait référence à ce qui est stipulé ci-avant.

c. Servitudes spécifiques.

TERRASSES

Chaque terrasse, ainsi qu'il est indiqué dans la description des parties privatives ci-avant, est considérée comme une partie commune dont le droit d'utilisation privatif et exclusif est réservé à titre de servitude perpétuelle aux utilisateurs des parties privatives auxquelles ces terrasses sont liées.

A ce stade il est également fait référence aux divers droits réservés à « IMMO JAMAR » aux présentes.

3. Etat – Descriptif technique.

Le bureau d'architectes « MONTOIS PARTNERS » a établi un descriptif des travaux à effectuer et les matériaux à mettre en œuvre pour la transformation du complexe immobilier.

Sauf modification à convenir par écrit avec l'architecte, ce descriptif sera donc censé être contractuellement d'application pour définir le niveau de finition des entités vendues, ainsi que des parties communes du complexe.

L'architecte s'est réservé le droit d'apporter des modifications de détails à ce descriptif pour améliorer les techniques et/ou le confort des futurs copropriétaires.

Les cotes et mesures portées sur les plans restés annexés aux présentes sont données à titre indicatif.

4. Caves.

Chacune des caves est destinée à dépendre privativement d'un logement et restera rattachée inséparablement à une entité privative.

Il est interdit à tout autre qu'à un copropriétaire dans le Complexe immobilier d'être propriétaire d'une cave.

Il est aussi interdit de donner une cave en location ou d'en concéder la jouissance à une personne n'occupant pas le Complexe immobilier.

5. Emplacements de parking.

Il est interdit à tout autre qu'à un copropriétaire dans le Complexe immobilier d'être propriétaire d'un emplacement de parking, exception faite pour les futurs copropriétaires du complexe immobilier attenant et se situant dans l'ouest du Complexe immobilier objet des présentes.

Sans faire préjudice au commodat stipulé dans la servitude « JAMAR 21 » ci-avant, il est aussi interdit de donner un emplacement de parking en location ou d'en concéder la jouissance à une personne n'occupant pas le Complexe immobilier ou le complexe immobilier attenant et se situant dans l'ouest du Complexe immobilier objet des présentes.

« IMMO JAMAR » se réserve expressément le droit de modifier la disposition des emplacements de parkings, sans toutefois pouvoir en modifier le nombre total et sans pouvoir modifier la disposition des emplacements de parkings déjà vendus.

6. Droits réservés par la Comparante.

a) Il est stipulé que « IMMO JAMAR » se réserve à titre personnel, et gratuit, le droit d'aménager et de maintenir jusqu'au moment de la vente de la dernière entité privative, un ou plusieurs appartements ou Loft « témoin ».

Elle se réserve également le droit pour elle-même, et ses représentants, et pour toutes personnes agréés ou invitées par elle, de se rendre en tout temps et pendant la même période, audits locaux.

« IMMO JAMAR » se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'elle jugera utiles sur les Entités qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente de la dernière Entité privative de l'Immeuble, même sur les façades à rue du Complexe immobilier, mais sans que cette publicité puisse entraver la vue ou occulter le jour d'une entité privative déjà occupée.

b) « IMMO JAMAR » pourrait être amenée à négocier avec les administrations ou régies compétentes, des conventions particulières concernant le raccordement gaz, eau, télédistribution, téléphonie ou électricité ; des cabines ou locaux pourraient devoir être

installés et rester appartenir à ou aux administrations ou régies compétentes, ou pourraient encore devenir partie intégrante du patrimoine de copropriété.

Elle se réserve en conséquence :

1) le droit de signer toutes conventions avec les autorités compétentes sur ce point ;
2) le droit de reconnaître aux locaux ou cabines intéressés le caractère de propriété privée de l'autorité co-contractante, sans attribution d'une quotité indivise quelconque, et sans que son propriétaire ait à subir une charge quelconque, lui donnant au contraire droit d'accès à ladite construction aux clauses et conditions jugées indispensables par l'autorité co-contractante, toutes réserves étant faites en outre par « IMMO JAMAR » au profit desdits organismes et pour autant que de besoin, quant au droit d'accession relatif auxdits locaux et à leur localisation ;

3) le droit de conclure dans ce cadre toute convention, et notamment un bail emphytéotique et/ou contrat de superficie, en agissant soit en qualité de mandataire de tous les copropriétaires si la signature de ce bail doit intervenir avant la nomination du syndic de la copropriété, soit avec le concours du syndic du complexe représentant l'association des copropriétaires, une fois que celui-ci aura été désigné.

Le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans le complexe immobilier est, par ailleurs, considéré comme la ratification de la présente stipulation, avec mandat exprès permettant, si nécessaire, l'application des règles de la procuration authentique.c) « IMMO JAMAR » se réserve le droit de conclure, de renégocier et de modifier, toute convention et/ou acte notarié concernant toutes servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, qui peuvent avantager ou grever le Complexe immobilier.

d) « IMMO JAMAR » déclare se réserver le droit, sous réserve de dispositions légales impératives en la matière, sans le concours des autres copropriétaires du complexe, et, le cas échéant, moyennant le permis d'urbanisme requis, pendant la période de transformation et de construction, et ce pour répondre aux desiderata ou prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités ou utilités de l'art de bâtir, aux besoins ou utilités de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties privative et/ou communes :

1° de transférer un ou plusieurs locaux d'une entité privative à une autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des entités privatives non cédées telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés ;

2° de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des entités privatives ;

3° de réunir deux ou plusieurs entités privatives ;

4° de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures, et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination ;

5° de percer des passages vers d'autres bâtiments érigés ou encore à ériger et d'imposer à cette occasion toutes les servitudes qui en découlent ;

6° de donner une destination aux espaces perdus.

Cette liste est indicative et non limitative.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité du Complexe immobilier et devant être approuvées par l'architecte du Complexe immobilier. En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement du Complexe immobilier l'exigerait, « IMMO JAMAR » pourra à tout moment, durant la période de transformation et de construction, apporter toutes les modifications qu'elle jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun, à condition que celles-ci ne modifient pas la valeur respective des lots cédés.

e) « IMMO JAMAR » se réserve le droit de prendre toutes mesures voulues pour la mise en marche et le bon fonctionnement des services communs.

La réserve de modification précitée s'applique uniquement jusqu'au moment de la réception définitive des parties communes.

Un propriétaire pourra demander certaines modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit à l'architecte du Complexe immobilier et à « IMMO JAMAR ».

Elles ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la construction, au bon voisinage, à la valeur respective des lots, et ce, dans la mesure où l'état d'avancement des travaux le permet et pour autant qu'aucune disposition légale impérative ne soit violée.

Les travaux ci-dessus désignés feront l'objet d'un accord écrit, avant leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation de « IMMO JAMAR » et de l'architecte du Complexe immobilier jusqu'à la vente par « IMMO JAMAR » du dernier lot privatif, et ensuite à celle de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue ou des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés si ces travaux impliquent une modification de la destination du bien. L'assemblée générale pourra en outre décider de faire superviser ces travaux par un architecte. De manière générale, les honoraires éventuels de l'architecte afférant à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers et les frais éventuels de modification des statuts seront supportés par le propriétaire requérant.

7. Mandat - Modifications éventuelles à l'acte de base.

« IMMO JAMAR » est habilitée à signer seules les conventions et les actes qui seraient établis en exécution des droits réservés en vertu des dispositions reprises ci-dessus.

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

Pour autant que de besoin, il est stipulé que par la simple signature de leur acte d'achat, les copropriétaires sont censés donner mandat irrévocable à « IMMO JAMAR » de les représenter à la signature de ces actes.

Les copropriétaires s'engagent à réitérer ce mandat dans l'acte d'acquisition de leur bien.

TITRE II : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Et d'un même contexte, la comparante Nous a requis d'établir comme suit le règlement général de copropriété, destiné à régir le Complexe immobilier.

Les dispositions du présent titre qui touchent au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire du complexe ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe, sans distinction, statuant à l'unanimité des dix mille voix attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant le complexe immobilier.

Les autres dispositions du présent titre pourront être modifiées, aux conditions prévues par la loi et/ou les présents statuts, lorsque celles-ci sont plus strictes que les majorités légales.

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

CHAPITRE I : COPROPRIÉTÉ INDIVISE & PROPRIÉTÉ PRIVATIVE.

Article un - division du complexe.

Le Complexe immobilier comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Article deux - répartition des parties communes.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes attribués aux entités privatives dans la proportion de la surface privative, ainsi que de la valeur des parties communes dont elles ont le cas échéant la jouissance privative et exclusive, un coefficient de pondération étant ainsi attribué aux caves et emplacements de parking ainsi qu'à certains lots pour tenir compte notamment de la jouissance privative qui leur est attribuée sur la ou les terrasses.

Cette répartition telle qu'elle est établie par les présents statuts de la copropriété, sauf décision de justice pour cause d'inexactitude initiale, ou par suite de modifications apportées au complexe immobilier par le promoteur en vertu des droits que lui réserve l'acte de base, ou ultérieurement par application de l'article trois (*modification des parties privatives*), ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires.

Article trois – modification des parties privatives.

Il est permis, mais seulement sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite de l'architecte du Complexe immobilier, le cas échéant également moyennant le permis d'urbanisme requis, et sous réserve de ne jamais altérer la structure et la stabilité du bâtiment, ni les performances (acoustique, imperméabilité, sécurité, etcetera) des matériaux mis en oeuvre de :

- réunir en un seul logement, deux appartements ou deux lofts soit de même niveau, soit de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement/loft duplex, étant entendu qu'après avoir réuni deux appartements ou lofts, on peut revenir à la situation primitive.

- soustraire un local ou plusieurs locaux dépendant d'un appartement ou loft pour les incorporer à un autre appartement ou loft du même niveau ou de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond.

Dans ces cas, les dixmillièmes attachés aux différentes entités privatives réunis devront être réajustés à la hausse et à la baisse, de façon proportionnelle, sous le contrôle des architectes de l'immeuble, ou à défaut du syndic, et la modification devra faire l'objet d'un acte authentique soumis à transcription à la Conservation des hypothèques.

Il est interdit à un propriétaire d'entité privative de diviser celle-ci en plusieurs entités, en sorte qu'il y ait plus d'entités privatives que celles prévues aux présentes.

Article quatre - les parties communes.

1. Les parties communes sont constituées des éléments du complexe immobilier qui en raison même de son statut de copropriété, ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des diverses entités privatives formant le complexe.

Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les propriétaires des diverses entités privatives, dans la proportion de leurs quotes-parts dans la copropriété telles que fixées aux présentes.

Toute aliénation totale ou partielle d'une entité privative entraîne de ce fait l'aliénation proportionnelle des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire indissoluble.

Une part indivise des parties communes ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'entité privative dont elle est l'accessoire et pour la quotité attribuée à cette entité.

L'hypothèque ou tout droit réel établis sur une entité privative greève de plein droit la quote-part de cette entité dans les parties communes.

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

2. Comme dit ci-avant il a paru opportun de prévoir, outre la communauté générale, résultant des usages et des dispositions légales, des ensembles particuliers.

Il existe dans le Complexe immobilier **trois ensembles particuliers** :

- « **le Bâtiment A** » se composant de deux niveau en sous-sol avec 100 (caves), ainsi que d'un rez-de-chaussée et sept étages en surface avec quatre-vingt-huit (88) lofts et six (6) lofts à usage de bureau.

- « **le Bâtiment B** » se composant d'un niveau en sous-sol avec quinze (15) caves, ainsi que d'un rez-de-chaussée et cinq étages en surface avec dix (10) appartements.

- « **les Parkings** », se composant de cent trente-six (136) emplacements de parking (dont cinquante-cinq (55) parkings simple, quarante et un (41) parkings boxable, huit (8) doublons simple et douze (12) doublons boxable) qui se trouvent dans les deux niveaux en sous sol du Bâtiment A.

Le tout donnant donc lieu à ce qui est prévu comme charges particulières au point six du présent article, ainsi qu'à l'article trente et un.

3. Les parties communes comprennent :

a) Le terrain d'assiette.

b) Gros murs.

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

c) Murs intérieurs séparant Entités privatives et locaux communs.

Le mur et les doubles cloisons séparant une Entité privative de locaux communs de l'édifice ou des trémies techniques, doivent être considérés comme commun.

d) Murs intérieurs d'une Entité privative.

Les murs qui séparent les diverses pièces d'une Entité privative sont communs lorsqu'ils servent de soutien au bâtiment, étant dans ce cas considérés comme "gros murs".

e) Murs : revêtements et enduits.

Les revêtements et enduits des murs communs sont communs, sauf s'ils concernent l'intérieur des Entités privatives.

f) Plafonds et planchers - Gros œuvre.

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

g) Plafonds et planchers - Revêtements et enduits.

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments privatifs à l'intérieur des Entités Privatives et éléments communs à l'extérieur des Entités privatives.

h) Cheminées.

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun. Le caractère de propriété privative est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur de l'Entité privative qu'ils desservent exclusivement

i) Toit.

Le toit est un élément commun. Il comprend sa couverture.

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

Sauf disposition contraire, aucun objet ne peut y être entreposé.

j) Façades. (saillies)

La façade est un gros mur, 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, etcetera.

k) terrasses - statuts.

Chaque terrasse, ainsi qu'il est indiqué dans la description des parties privatives, est considérée comme une partie commune dont le droit d'utilisation privatif et exclusif est réservé à titre de servitude perpétuelle aux utilisateurs des parties privatives auxquelles ces terrasses sont liées.

Les frais de réparation, d'entretien et de réfection des terrasses (hormis le revêtement --

espace de foulée), dont le droit d'utilisation privatif et exclusif est réservé à titre de servitude perpétuelle aux utilisateurs des parties privatives auxquelles ces terrasses sont liées, sont exclusivement à charge de la copropriété (= Ensemble particulier).

Les copropriétaires ont en toutes circonstances le droit de prendre l'entretien toutes les mesures utiles et nécessaires, en vue de la réparation, de l'entretien et de l'aménagement/du réaménagement éventuels.

Les copropriétaires peuvent imposer au propriétaire de l'élément privatif défaillant disposant de l'utilisation et de la jouissance exclusive d'une partie commune l'obligation d'entretien, de réparation et/ou de réfection de cette partie commune.

Néanmoins, le revêtement (espace de foulée) de chaque terrasse restera un élément privatif. Chaque terrasse sera obligatoirement munie d'un revêtement en bois exotique ou similaire.

Les frais d'aménagement, de réparation, d'entretien et de réfection du revêtement des terrasses sont exclusivement à charge du propriétaire du lot privatif.

l) Les fenêtres installées aux façades sont des parties communes.

Par « fenêtres », on entend : les cadres de fenêtre avec le carreau et les accessoires.

Les fenêtres sont également communes, même si elles ne servent qu'à un lot privatif, mais, dans ce cas, le droit d'utilisation privatif et exclusif est réservé à titre de servitude perpétuelle aux utilisateurs du lot privatif auquel ces fenêtres sont attachées.

Les frais de réparation, d'entretien et de réfection des fenêtres, dont le droit d'utilisation privatif et exclusif est réservé à titre de servitude perpétuelle aux utilisateurs des parties privatives auxquelles ces fenêtres sont liées, sont exclusivement à charge du copropriétaire qui en a le droit d'utilisation privatif et exclusif.

Attendu qu'il s'agit toutefois de parties communes, les copropriétaires ont toutefois, en toutes circonstances, le droit de prendre, si la réparation, l'entretien et la réfection de ces fenêtres ne sont pas suffisants, toutes les mesures utiles et nécessaires afin de faire, aux frais du propriétaire défaillant de l'élément privatif y attaché, le nécessaire en vue de la réparation, de l'entretien et de l'aménagement / du réaménagement éventuels.

Les copropriétaires peut imposer, dans toute convention relative à l'octroi de droits d'utilisation ou de jouissance d'une partie commune dont l'usage et / ou la jouissance est attaché à son privatif, l'obligation de réparation, d'entretien et/ou du réaménagement aux titulaires de ces droits d'utilisation ou de jouissance. Seul le copropriétaire de l'élément privatif auquel est rattaché l'usage ou la jouissance exclusive est responsable envers les autres copropriétaires.

m) Escaliers.

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais aussi tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades. Il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escalier dans laquelle se déroule l'escalier. Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun.

n) Canalisations - Raccordements généraux.

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts avec sifflants et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les ac-

cès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant les Immeubles ou le Bloc parking sont Parties communes.

Font exception, les canalisations et compteurs de passage dans la mesure où ils desservent de manière exclusive une Entité privative.

o) Electricité.

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant les Parties communes (par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les rampes d'accès au garage, les aires de manœuvre du parking et des emplacements de parking, est déclaré Partie commune.

p) Locaux et équipement à usage commun.

Sont également communs :

- la rampe d'accès aux sous-sols et les aires de manœuvre dans la garage sous le Bâtiment A

- le circuit de télédistribution intéressant les Parties communes ;

- les différentes entrées communes au rez-de-chaussée avec leurs halls, réduits et dégagements;

- les paliers d'étage, avec leurs réduits et dégagements;

- les aéras éventuels;

- les ouvre-portes électriques des Parties communes, la parlophonie d'ensemble, le réseau intérieur de téléphonie (à l'exception des parties privatives);

- le local pour le concierge au rez-de-chaussée du Bâtiment B ;

- le loft 0.3 dans le Bâtiment A pour le concierge ;

- tous autres locaux ou équipements d'usage commun.

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

q) Ascenseurs

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

L'ascenseur est d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des Entités privatives situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

r) Chauffage.

Sont éléments communs, les éventuelles chaudières ou appareils de chauffage servant aux Parties communes.

s) Antennes.

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage et le placement d'une ou plusieurs antennes paraboliques collectives sont autorisés. Elles sont à installer uniquement sur le toit d'une manière qui ne gêne ni l'harmonie générale de celui-ci, ni la vue que les lofts au septième étage (Bâtiment A) ou les appartements au cinquième étage (Bâtiment B) de la copropriété et ceux des copropriétés voisines ont sur le toit.

t) La rampe d'accès vers les emplacements de parking, les aires de circulation et de manœuvre des parkings, ainsi que tous les équipements techniques spécifiques à l'usage des emplacements de parkings.

Il est également référé à ce qui est stipulé ci-avant sous les rubriques « parties communes remarquables » à la description du Complexe immobilier suivant les plans.

En outre, sont présumées communes, les parties du Complexe immobilier affectées à l'usage de tous leurs copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Article cinq - détermination des parties privatives.

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives de l'entité proprement dite et de ses dépendances (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, portes palières intérieures des appartements/lofts et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closets, salles de bains, etcetera), les escaliers privatifs à l'intérieur des entités privatives, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'entité privative et de ses dépendances, et qui sert à son usage exclusif : en outre, tout ce qui se trouve à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, de la télédistribution etcetera.

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses entités privées dans les limites fixées par le présent règlement et règlement d'ordre intérieur et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité du Complexe immobilier et/ou de l'un des bâtiments qui le compose.

Chacun peut, sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite de l'architecte du complexe, modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son entité privative, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les entités des autres copropriétaires, et en tous les cas sans pouvoir porter atteinte aux performances techniques des matériaux et installations mis en oeuvre.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs entités privées, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant.

Article six – modifications aux parties communes.

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

Article sept - destination des parties privatives.

1. Appartements et lofts.

Les appartements et lofts sont destinés à l'habitation résidentielle, à l'**exception** des lofts 0.1-2, 1.1-2, 0.7, 1.7, 0.8 et 1.8 qui sont actuellement affectés à usage de bureaux.

Les appartements et lofts pourront toutefois être affectés partiellement, et à titre accessoire, à l'usage de bureaux pour professions libérales pour autant que les lois et règlements applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire autorisent une telle affectation, et pour autant que le bien ne perde pas son affectation principale de logement.

L'exercice d'une profession libérale dans le Complexe immobilier ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans le complexe entraîne de nombreuses visites de personnes utilisant un ascenseur, les propriétaires ou occupants des dites entités devront s'entendre avec le syndic pour fixer, par un forfait, l'indemnité à payer aux copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur, pour cet usage intensif d'une chose commune.

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

2. Les emplacements de parkings.

Les emplacements de parkings sont destinés à garer des voitures automobiles.

Ces emplacements peuvent également servir à garer des motocyclettes avec ou sans side-car, des vélos moteur et scooters et autres petits véhicules à moteurs, des bicyclettes, des voitures d'enfants, des bateaux et les remorques destinées à leur transport, appartenant à un propriétaire, un locataire ou une personne ayant un droit de jouissance dans le complexe.

Il n'est pas permis d'y entreposer des ordures, du mobilier, des matières dangereuses ou inflammables, même temporairement, de les clôturer, de les modifier ou de les déplacer.

Aucun atelier de réparation ne pourra être installé dans les emplacements de parkings. Le lavage des voitures y est interdit. Toutefois l'assemblée générale des copropriétaires pourrait décider d'affecter une partie de l'aire de circulation à l'usage d'aire de lavage.

Sont interdits dans les rampes d'accès vers les emplacements de parking et les aires de circulation et de manoeuvres, les stationnements, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huile, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

3. Les caves.

La destination des caves résulte de leur nature même.

Aucun dépôt de carburant, d'huile, ou de tout produit dangereux, inflammable, toxique, malsain ou malodorant, ne sera autorisé.

CHAPITRE II : SERVICE ET ADMINISTRATION DU COMPLEXE.

Article huit - dénomination – siège.

Cette association est dénommée « Association des copropriétaires SBS-LOFTS ». Elle a

son siège dans le « Bâtiment A », à 1060 Saint-Gilles, boulevard Jamar 19, dans le loft 0.3.

Article neuf - personnalité juridique - composition.

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

- la cession ou la transmission d'au moins un lot donnant naissance à la copropriété ;

- la transcription du présent acte et du règlement de copropriété au bureau des hypothèques compétent.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leur quote-part dans les parties communes.

Article dix - dissolution - liquidation.

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin.

Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction, même totale, d'un bâtiment, ou du groupe de bâtiments, n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

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

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette désignation est constatée dans l'acte authentique.

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

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

L'acte de clôture de la liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association doivent être conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant

aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Article onze - patrimoine de l'association des copropriétaires.

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers ; ceux-ci appartiennent aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

Article douze - objet.

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration du groupe de Bâtiments.

Article treize - responsabilité partagée des copropriétaires.

L'exécution de décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

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

Article quatorze - actions en justice.

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par son syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires. Il est également fait référence aux dispositions légales qui règlent cette matière.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel 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 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 trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 § 4. Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Article quinze - organes de l'association des copropriétaires.

I. Assemblée générale des copropriétaires.

§ 1. Sortes - Composition

A. Assemblée générale plénière

L'assemblée plénière comprend tous les copropriétaires de tous les bâtiments du groupe de bâtiments, et se compose dès lors de tous les copropriétaires de l'ensemble du complexe. Chaque propriétaire d'un lot privatif est membre de l'assemblée générale plénière et participe aux délibérations.

B. Assemblée particulière

Une assemblée particulière comprend tous les copropriétaires d'un bâtiment déterminé du groupe de bâtiments (= ensemble/bâtiment particulier), et se compose dès lors de tous les copropriétaires du bâtiment particulier concerné.

Sauf dispositions contraires stipulées dans les statuts, toutes les dispositions relatives à l'assemblée générale plénière, s'appliquent de façon analogue aux assemblées particulières.

Les règles et leur application ne peuvent pas porter atteinte aux droits de propriété des copropriétaires, ni à l'attribution des quotes-parts dans les parties communes, telles qu'elles sont indiquées dans l'acte de base.

§ 2. Pouvoirs

A. Assemblée générale plénière

L'assemblée générale plénière des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués, en vertu de la loi et des présents statuts, au syndic et à chaque copropriétaire.

L'assemblée générale plénière est compétente pour toutes les matières qui se rapportent aux intérêts communs aux copropriétaires.

Elle peut notamment prendre toutes décisions concernant :

- la disposition, la gestion, en ce compris la désignation et la révocation du syndic et du concierge, l'utilisation et la jouissance des parties communes, les travaux à réaliser aux parties communes ;
- l'intervention en justice, en demandant ou en défendant ;
- l'acquisition de biens immobiliers en vue de les rendre communs ;
- la modification des statuts, en ce compris la répartition des quotes-parts dans les parties communes et le partage des charges communes ;
- la réparation ou la reconstruction du bâtiment après qu'il a subi des détériorations.

L'assemblée générale annuelle plénière délibère sur les comptes que le syndic doit soumettre, sur la décharge au syndic, le budget de l'année suivante, les provisions et les travaux à exécuter aux parties communes du groupe de bâtiments.

B. Assemblée particulière

L'assemblée particulière exerce tous les pouvoirs que la loi et les présents statuts confèrent à une assemblée générale, pour autant qu'ils ne portent pas au-delà des parties communes

d'un ensemble particulier déterminé.

L'assemblée particulière a un rôle purement consultatif.

Les décisions qu'elle prend, doivent être entérinées par l'assemblée générale plénière, qui peut seule prendre ces décisions.

L'assemblée particulière n'a pas le pouvoir de modifier les statuts, même lorsque les dispositions modifiées concernent uniquement le bâtiment particulier géré par cette assemblée particulière. Une décision prise à cet effet par l'assemblée particulière, doit par conséquent être soumise à l'assemblée générale plénière et être entérinée par celle-ci en respectant la décision prise dans l'assemblée particulière.

§ 3. Représentation

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale plénière est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent sans la moindre équivoque celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement ; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement et le nu-proprétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales plénières, mais il n'aura qu'une voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6, paragraphe 7, du Code civil.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales plénières, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale plénière, à peine de nullité du mandat.

Le syndic ne peut pas intervenir comme mandataire à l'assemblée générale plénière.

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

Si une portion du bâtiment appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront le droit d'assister à l'assemblée avec une voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable, ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable a un seul représentant légal, celui-ci le représentera valablement.

Un époux est autorisé d'office à représenter son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

L'acte de notification par les intéressés au syndic, par lettre recommandée contre accusé de réception, de tout changement d'adresse, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale plénière par un expert.

§ 4. Bureau.

L'assemblée générale est introduite par le syndic, qui demande à l'assemblée générale de nommer un président et deux scrutateurs ou assesseurs.

Le syndic remplit toujours d'office le rôle de secrétaire.

En l'absence de candidat ou si l'assemblée générale ne peut procéder à la désignation des membres de ce bureau après deux tours de scrutin, sera de plein droit président de l'assemblée, le copropriétaire du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes, et, lorsque plusieurs copropriétaires ont le même nombre de quotes-parts, le copropriétaire qui est le plus ancien copropriétaire dans le groupe de bâtiments. Le cas échéant, le président désigne d'office les autres membres du bureau.

§ 5. Dates de l'assemblée générale.

L'assemblée générale plénière se réunit au moins une fois par an, le troisième jeudi du mois de juin à quatorze heures.

Les assemblées particulières de chaque ensemble particulier se réuniront toujours dans le mois précédant l'assemblée générale annuelle plénière. Les décisions non contraignantes prises par l'assemblée particulière, seront ensuite soumises à l'assemblée générale plénière, qui entérinera les décisions, conformément aux majorités requises par les présents statuts ou la loi.

L'assemblée générale plénière peut également se réunir en séance extraordinaire.

§ 6. Lieu de l'assemblée générale.

Chaque assemblée générale se tiendra au siège de l'association ou à tout autre endroit indiqué dans la convocation.

§ 7. Convocations aux assemblées générales.

A. Assemblée générale ordinaire plénière (également appelée assemblée annuelle) et assemblée particulière.

Le syndic doit convoquer l'assemblée annuelle et l'assemblée particulière.

Les convocations sont envoyées quinze jours au moins avant la date de l'assemblée générale, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à la date fixée ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée.

La convocation mentionne le jour, l'heure et le lieu de l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour à propos duquel l'assemblée générale statuera.

B. L'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale extraordinaire est convoquée :

- soit par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;
- soit par un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes ;
- soit par chaque copropriétaire qui peut 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.

Les convocations sont envoyées au moins quinze jours avant la date de l'assemblée générale extraordinaire, par lettre recommandée.

Les convocations seront aussi valablement faites si elles sont remises aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers.

Les dates et l'ordre du jour des assemblées générales seront également notifiés à temps par le syndic aux occupants d'un lot dans le bâtiment qui n'ont pas de droit de vote à l'assemblée générale. Le syndic leur rappelle qu'ils peuvent formuler des questions et des remarques par écrit, et les transmettre au syndic.

§ 8. Ordre du jour.

L'ordre du jour est établi par celui qui convoque l'assemblée.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire et précise, en ce sens que chaque aspect à propos duquel un vote distinct doit avoir lieu, doit également être indiqué à titre de point distinct à l'ordre du jour. En outre, convient d'indiquer pour chaque point à l'ordre du jour la majorité requise pour décider valablement à son sujet.

L'assemblée générale ne peut en principe délibérer et voter que sur les points portés à l'ordre du jour. Il y a deux exceptions à cette règle fondamentale :

a) s'il s'agit d'une affaire urgente et imprévue qui est survenue entre les convocations et l'assemblée même ;

b) un point qui ne figure pas à l'ordre du jour, peut quand même être traité si tous les copropriétaires sont présents ou représentés, et acceptent expressément de traiter le point, pour autant qu'une décision relative à ce point ne touche pas aux droits des utilisateurs du bâtiment qui sont titulaires d'un droit réel ou d'un droit personnel.

Pour les points mentionnés sous « divers », il est seulement permis de parler de communications provenant du syndic et qui n'ont qu'une valeur informative.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour, à condition d'en avertir le syndic par lettre recommandée ou par courrier ordinaire au plus tard huit jours avant l'assemblée. Le syndic est tenu de communiquer ces points supplémentaires portés à l'ordre du jour à tous les copropriétaires sous la forme fixée par la convocation initiale, mais au plus tard cinq jours à l'avance.

§ 9. Quorum de présence.

L'assemblée générale, qu'elle soit plénière ou particulière, n'est valablement constituée et ne peut valablement délibérer que :

- si tous les copropriétaires du complexe immobilier ou de l'ensemble particulier concerné ont été convoqués ;

- si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés, et pour autant qu'ils représentent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée sera convoquée, après l'expiration d'un délai d'au moins deux semaines.

La deuxième convocation, qui ne peut être faite qu'après la tenue de la première assemblée, comporte le même ordre du jour et indique qu'il s'agit d'une deuxième assemblée. Cette deuxième assemblée décide valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires

présents ou représentés et de quotes-parts.

Les délibérations et les décisions d'une assemblée générale engagent tous les copropriétaires à l'égard des points portés à l'ordre du jour, même s'ils n'étaient pas présents, représentés, d'accord ou capables.

§ 10. Liste des présences.

Il est tenu une liste des présences qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette liste des présences sera certifiée conforme par les membres du bureau.

§ 11. Droit de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

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

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'article 577-6, paragraphe 7, applicable en matière d'intérêts opposés.

§ 12. Quorum de vote.

A. Généralités.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, par les présents statuts ou par le règlement d'ordre intérieur.

Les votes blancs et nuls seront toujours considérés comme des votes négatifs.

Les abstentions ne seront pas prises en considération pour le calcul du quorum de vote.

Lorsque l'unanimité est requise, on entend par là l'accord de tous les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B. Majorités spéciales.

Sauf disposition contraire aux présentes l'assemblée générale décide :

1. à une majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées sur :
 - a) toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
 - b) tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
 - c) la création et la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion ;

2. à une majorité des quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées, :

- a) toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répar-

tition des charges de copropriété ;

b) la modification de la destination du bien immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

c) la reconstruction du bien immeuble ou la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

d) toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;

e) tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

3. Il est voté à l'unanimité des voix :

a) sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale du bien immeuble ;

b) sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

§ 13. Procès-verbaux.

Les décisions des assemblées sont signées par le président, le secrétaire et les scrutateurs ; les membres qui le souhaitent, ou leurs mandataires, signent également.

Les procès-verbaux doivent reprendre notamment les différents points de l'ordre du jour, ainsi que le texte de chaque point pour lequel le vote a été demandé, ainsi que le résultat du vote par point de l'ordre du jour, avec indication du comportement de vote individuel par copropriétaire par point.

Tous les propriétaires, indépendamment de leur présence ou non à l'assemblée, recevront une copie certifiée conforme par le syndic de ces procès-verbaux, dans les quinze jours de la clôture de l'assemblée.

Les procès-verbaux sont consignés dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par toutes les personnes intéressées.

La consultation se fait aux jours et aux heures à convenir avec le syndic ; le syndic est tenu de permettre la consultation dans les trois jours qui suivent le moment où la demande en ce sens lui a été adressée.

Il peut également délivrer une copie du texte coordonné des statuts et de toutes les décisions encore actuelles de l'assemblée générale à l'ayant droit qui veut s'en contenter.

Les décisions de l'assemblée générale sont, moyennant notification de la manière déterminée ci-après, également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot privatif dans le bâtiment et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, en d'autres mots, à tout occupant du bâtiment.

Les décisions peuvent être opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Les décisions prises avant la vente ou l'octroi d'un droit réel ou personnel, ou d'une autorisation d'occupation, sont portées à la connaissance de l'occupant par celui qui donne le droit ou l'autorisation : il doit signaler à l'acheteur ou à l'occupant que les décisions seront consignées dans un registre et où il peut consulter ce registre.

Le cédant d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation, est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et de l'acheteur ou du titulaire, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

L'occupant peut aussi s'adresser directement au syndic pour obtenir la consultation du registre.

Les décisions prises après l'octroi d'un droit réel ou personnel, ou d'une autorisation d'occupation, sont opposables de plein droit et sans notification à ceux qui avaient un droit de vote à l'assemblée générale qui les a prises.

L'occupant est informé de ces décisions par une lettre recommandée à la poste du syndic, dans le mois de la prise de la décision.

§ 14. Recours.

Un recours contre des décisions de l'assemblée générale n'est ouvert que si et dans la mesure où la loi le prévoit.

II. Le syndic.

§ 1. Désignation

Le syndic est nommé par décision de la première assemblée générale des copropriétaires, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

Le syndic doit être un copropriétaire habitant dans le bâtiment, ou un syndic professionnel inscrit à l'Institut professionnel des courtiers immobiliers.

Le syndic acceptera sa charge en signant une convention particulière.

Son mandat ne peut en aucun cas excéder cinq ans, mais il peut être renouvelé.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut pas prendre des engagements pour un terme qui excède la durée du mandat.

§ 2. Publicité.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée du bâtiment, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions des assemblées générales peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait doit se faire à la diligence du syndic.

§ 3. Pouvoirs.

Le syndic est chargé :

1° de convoquer les assemblées générales aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande par écrit ;

2° de consigner les décisions des assemblées générales dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3, du Code civil et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale ;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions, et de permettre à tout intéressé de les consulter ;

4° de prendre toutes mesures conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts ; à cet effet, il commande tous les ouvriers, tous les travailleurs et tout le personnel dont le concours est nécessaire ;

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou une firme d'entretien ;

- le syndic est également chargé de la direction et de la surveillance au travail de tous les préposés, de la fourniture de l'administration nécessaire et du respect des prescriptions légales en la matière ;

- la garde des archives de la copropriété ;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres, l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manœuvre et autres parties communes ;

5° de gérer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque copropriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot ;

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci ;

- soumettre à chaque copropriétaire ses décomptes périodiques ;

- gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve au nom et pour le compte de l'association des copropriétaires ;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurance concernant le bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour le compte des copropriétaires ou, suivant les directives de l'assemblée générale, représenter la copropriété auprès des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

6° de représenter l'association des copropriétaires, en particulier, en justice, tant en demandant qu'en défendant, et dans la gestion des affaires communes, pour exécuter les décisions des assemblées générales en ce qui concerne aussi bien la gestion journalière que l'administration du bâtiment en général.

A cette fin, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires.

Il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision régulière de l'assemblée générale ;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1er, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

8° de communiquer à toute personne occupant le bâtiment en vertu d'un droit personnel ou récl, mais ne disposant pas du droit de vote aux assemblées générales, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses questions ou observations relatives aux parties communes, lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée concernée ;

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques, notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale.

Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique.

Il ne devra pas justifier de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts dans les parties communes, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, etc. ;

10° dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété dans le chef d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants du bâtiment, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui signalant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, tout cela, après avoir informé éventuellement le conseil de gérance.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine. A défaut, le syndic pourra agir personnellement ;

11° d'instruire les contestations relatives aux parties communes, survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires ;

12° le syndic est chargé des tâches et des obligations des copropriétaires en matière de dossier de postintervention en ce qui concerne la partie de celui-ci relative aux parties communes. Cette partie du dossier de postintervention se trouvera au bureau du syndic, où il pourra être consulté gratuitement par chaque intéressé. Le syndic veillera également à ce qu'une copie tenue à jour de cette partie du dossier de postintervention se trouve au siège de l'association des copropriétaires pour qu'elle puisse y être consultée ;

13° de constituer un dossier concernant chaque lot privatif, avec l'identité des copropriétaires, en ce compris l'adresse et le numéro de téléphone, sa quote-part dans les parties communes, les modifications en cas d'aliénation et le statut du bien (occupé par le propriétaire ou donné en location) ;

14° de conserver et de suivre tous les documents de la copropriété ;

15° à la fin de son mandat, de remettre tous les documents concernant le bâtiment, la comptabilité et les actifs au nouveau syndic, au plus tard dans le mois de la cessation de sa tâche comme syndic. Le nouveau syndic viendra enlever ces documents, dans le délai précité, chez le syndic sortant. A la suite de ce transfert, le syndic sortant dressera un inventaire des pièces remises, qui sera signé par le nouveau syndic à titre d'accusé de réception ;

16° d'une manière générale, d'exécuter toutes les missions qui lui sont confiées par la loi, les statuts ou l'assemblée générale.

§ 4. Responsabilité.

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut pas déléguer ses pouvoirs, si ce n'est avec l'accord de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée limitée ou à des fins déterminées.

§ 5. Rémunération.

Le mandat de syndic ou de syndic provisoire est rémunéré.

L'assemblée générale fixe la rémunération lors de sa désignation. Cette rémunération est une charge commune générale.

§ 6. Révocation – Fin de mandat - Syndic provisoire.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également, chaque fois qu'elle le juge nécessaire, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Il est appelé à la cause.

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis d'au moins trois mois, à compter du premier jour du mois suivant la lettre recommandée mentionnée ci-après. Cette démission doit être notifiée, à peine de nullité, par pli recommandé au conseil de gérance ou, à défaut, au président de la dernière assemblée générale.

Le mandat du syndic se termine :

- a) après l'expiration de la durée de son mandat ;
- b) à la suite de sa révocation par l'assemblée générale ;
- c) à la suite de la démission du syndic.

En cas de révocation du syndic par l'assemblée générale ou de démission, l'assemblée générale fait part au nouveau syndic de son obligation d'informer de la révocation ou de la démission de l'ancien syndic les tiers avec lesquels l'ancien syndic avait conclu des contrats en cours au nom de l'association des copropriétaires ;

d) à la suite du décès, de l'interdiction et de la déconfiture du syndic ou de la dissolution et de la faillite si le syndic est une personne morale ;

- e) à la suite de la dissolution de l'association des copropriétaires.

III. Conseil de gérance.

L'assemblée générale peut toujours décider de créer un conseil de gérance, chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Le conseil n'a pas d'autres pouvoirs que ceux précités.

La composition, les pouvoirs et le fonctionnement du conseil de gérance sont fixés par l'assemblée générale.

CHAPITRE III : COMPTES DE GESTION - CHARGES COMMUNES - RECETTES COMMUNES.

Article seize - comptes de gestion.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le syndic devra les joindre à la convocation des copropriétaires à l'assemblée générale ordinaire et devra le cas échéant les soumettre à l'examen du Conseil de Gérance, lequel devra vérifier ces comptes avec les pièces justificatives. Le Conseil de Gérance devra établir un rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le syndic doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du Conseil de Gérance, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article dix-sept - charges communes.

I. Composition des charges.

Les charges communes se subdivisent en deux catégories, selon qu'elles sont supportées par l'ensemble (catégorie I : charges communes générales) OU une partie des copropriétaires (catégorie II : charges communes particulières).

Principe : Toutes les charges sont des charges communes particulières, à l'exception de celles-ci explicitement indiquées aux présentes comme des charges communes générales.

§ 1. Catégorie I – Charges communes générales.

Les charges communes générales sont les charges supportées par TOUS les copropriétaires du groupe de bâtiments proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes :

a) les frais de consommation, de réparation, d'entretien et de réfection des parties communes suivantes :

* l'entrée du Complexe immobilier. L'entrée se compose notamment des éléments les suivants : les deux grilles d'entrée, le passage couvert, le loge du concierge, les murs, le sous-sol, le sol et son revêtement, le plafond et son revêtement, les points lumineux et les lumières, le système de vidéo-parlophonie, les boîtes aux lettres et les sonnettes, et en général tous ces éléments qui servent à l'usage ou à l'accès de l'entrée.

* la cour, le sous-sol, le sol et son revêtement, ainsi que ses deux murs.

* pour le « Bâtiment B » : la façade à front de la rue et la façade arrière donnant sur le cour.

* pour le « Bâtiment A » : la façade à front de la cour.

* le loft 0.3 pour le concierge, mais pas les frais de consommation de cette partie commune qui resteront à charge du concierge.

b) les frais d'administration de la copropriété, en ce compris la rémunération du syndic ou la rémunération du concierge ;

c) les indemnités dues par l'association des copropriétaires ;

d) les frais des actions en justice intentées par ou contre l'association des copropriétaires ;

e) toutes les autres dettes, charges et frais, exposés dans l'intérêt de l'association des copropriétaires ou dus par elle ;

f) les impôts, taxes et rétributions, pour autant que ceux-ci ne soient pas mis à charge d'un copropriétaire par une imposition distincte ;

g) les primes d'assurance pour les parties communes et la responsabilité civile des copropriétaires ;

h) les frais de reconstruction du Complexe immobilier, du « Bâtiment A », du « Bâtiment B » et/ou « les Parkings ».

§ 2. Catégorie II – Charges communes particulières.

Les charges communes spéciales sont les charges supportées par tous les copropriétaires PAR ENSEMBLE PARTICULIER en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

A. Charges communes particulières du « Bâtiment A ».

Sont considérés comme charges communes particulières du « Bâtiment A » :

a) les frais d'entretien, de réparation et de réfection aux portes d'entrée communes, halls d'entrée, sas d'entrée, escaliers, cages d'escalier, ascenseurs, toiture avec sa charpente et son revêtement, gaines d'aération, de cheminée et de canalisation, le patio, les terrasses et, de manière plus générale, toutes les parties communes du « Bâtiment A » et « les Parkings », telles qu'elles sont décrites dans le présent acte de base ;

b) les frais de consommation d'eau et d'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes de ce bâtiment particulier ;

c) les frais d'entretien, de réparation et de réfection de ce bâtiment particulier.

B. Charges communes particulières du « Bâtiment B ».

Sont considérés comme charges communes particulières du « Bâtiment B » :

a) les frais d'entretien, de réparation et de réfection à la porte d'entrée commune, hall d'entrée, sas d'entrée, escaliers, cages d'escalier, ascenseur, toiture avec sa charpente et son revêtement, gaines d'aération, de cheminée et de canalisation, le patio, les terrasses, et, de manière plus générale, toutes les parties communes du « Bâtiment B », telles qu'elles sont décrites dans le présent acte de base ;

b) les frais de consommation d'eau et d'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes de ce bâtiment particulier ;

c) les frais d'entretien, de réparation et de réfection de ce bâtiment particulier.

C. Charges communes particulières de l'ensemble particulier « les Parkings ».

Sont considérés comme charges communes particulières de l'ensemble particulier « les Parkings » : les frais de consommation d'eau et d'électricité pour l'entretien et l'éclairage, les frais de l'entretien. Il est précisé que toutes les autres charges relatives à l'ensemble particulier « les Parkings » sont des charges communes particulières du « Bâtiment A ».

II. Contribution aux charges.

Les charges communes sont divisées entre les copropriétaires :

- soit proportionnellement à la valeur respective de chaque privatif, cela veut dire : de la quote-part dans les parties communes ;

- soit proportionnellement à l'utilité des parties communes et des services qui emportent ces frais, pour chacune des parties privatives.

Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de modifier la répartition des charges dans les parties communes, si cette répartition n'est plus correcte à la suite de modifications apportées au bâtiment ou d'une activité exercée ou de travaux effectués par un copropriétaire, sans préjudice à son droit de saisir le juge, dans la mesure où la loi prévoit cette possibilité.

Article dix-huit - consommation personnelle.

La consommation personnelle de gaz, d'eau et d'électricité ainsi que tous les frais liés à ces services, sont supportés et payés par chaque propriétaire.

Article dix-neuf - impôts.

A moins que les impôts relatifs au bâtiment ne soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes du bâtiment.

Article vingt - responsabilité civile.

La responsabilité du propriétaire du bâtiment (article 1386 du Code civil) et, en général, toutes les charges du bâtiment sont réparties selon les quotes-parts de copropriété de chaque lot, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et indépendamment du recours que les copropriétaires peuvent avoir contre ceux qui peuvent être tenus personnellement responsables, que ce soient des tiers ou des copropriétaires.

Article vingt et un - augmentation des charges du fait d'un copropriétaire.

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

Article vingt-deux - recettes au profit des parties communes.

Au cas où il y aurait des recettes communes concernant les parties communes, elles seront considérées comme acquises à l'association des copropriétaires, qui décidera de leur affectation.

Article vingt-trois - modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à une majorité des quatre cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges de la copropriété.

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

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 établira, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte puisse comprendre une période excédant cinq ans.

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

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

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale qui a 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 le jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire pro rata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 du Code civil).

Article vingt-quatre - cession d'un lot.

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, un état :

1° du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire informe les parties de la réponse.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avisera les parties de la carence de celui-ci.

Sauf convention contraire entre les parties, qui s'applique toutefois uniquement entre elles, et non à l'égard de l'association des copropriétaires, le nouveau propriétaire supporte le montant des dettes à communiquer et des charges à partir de la date de la cession.

Si le syndic impute une indemnité et/ou des frais pour les données à communiquer au notaire, ceux-ci devront être supportés par le copropriétaire sortant, sauf convention contraire expresse entre les parties concernées.

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 n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

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 gestion.

On entend par « **fonds de réserve** » la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que : la réparation et le remplacement d'un ascenseur, un nouveau revêtement du toit.

Les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de leur affectation.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la cession, resteront à charge du vendeur, sans préjudice aux conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transcription. Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11, paragraphe premier, du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.

- Le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

Toutefois, pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur la base de l'exercice précédent

Article vingt-cinq - récupération des contributions de chaque copropriétaire.

Au nom de l'association des copropriétaires le syndic, a le droit de réclamer les provisions fixées par les assemblées.

A défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant, au nom de l'association des copropriétaires, après avoir pris le cas échéant s'il existe, l'avis conforme du conseil de gérance.

Le syndic, au nom de l'association des copropriétaires, a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut.

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

a) à arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au bien du défaillant ;

b) 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.

c) 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, délégation des loyers contractuelle et irrévocable 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 pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le Syndic lui a donné quittance.

d) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans le complexe, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Tous et chacun des 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.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit, sans mise en demeure et sauf disposition contraire, intérêts au taux de dix pour cent l'an, nets d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux, soit donné en location, le syndic pourra au nom de l'association des copropriétaires, obtenir du juge de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires.

Le tiers acquéreur ou le locataire ne pourra dans cette mesure, s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis à vis de son aliénateur à titre onéreux ou vis à vis de son bailleur des sommes versées au syndic.

De même qu'il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes, il serait inéquitable qu'un copropriétaire puisse aliéner tout ou partie des parties privatives qu'il détient dans le complexe immobilier sans supporter les charges communes.

CHAPITRE IV : TRAVAUX ET RÉPARATIONS.

Article vingt-six - généralités.

Les réparations et travaux aux choses communes générales sont supportés par les co-

propriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas pour lesquels les statuts en décident autrement.

Article vingt-sept - nature des réparations et des travaux.

Les réparations et les travaux seront répartis en deux catégories :

- les réparations urgentes ;
- les réparations non urgentes.

Article vingt-huit - réparations urgentes.

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

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

Article vingt-neuf - réparations et travaux non urgents.

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par un copropriétaire. Ces demandes seront soumises à la prochaine assemblée.

Article trente - tolérance à l'égard des travaux.

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

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire, habitant dans les environs immédiats, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à permettre l'accès aux locaux privatifs, si cela s'avère nécessaire. A défaut de pareil mandataire, une clef doit être mise à la disposition du syndic.

Tout contrevenant à cette disposition supporte seul les frais supplémentaires liés à cette négligence.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les désagréments liés aux réparations aux parties communes, qui auront été décidées selon les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux de construction du complexe, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à indemnité, les désagréments d'une interruption momentanée des services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou à d'autres parties privatives du complexe.

Les hommes de métier pourront avoir accès aux parties où devront s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à utiliser pourront, pendant toute cette période, être transportés

dans les parties communes du bâtiment.

Lorsqu'un copropriétaire fait ensuite effectuer des travaux d'une certaine ampleur, le syndic peut exiger l'installation, à l'extérieur, d'un élévateur, alors que les ouvriers ont accès au moyen d'une échelle et d'échafaudages.

Les lieux d'entreposage de matériaux ou autres biens sont délimités clairement par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux, est tenu de remettre cet endroit et ses alentours en parfait état. S'il s'abstient de le faire dans les huit jours, ainsi qu'il est stipulé maintenant, le syndic aura le droit de faire procéder, d'office et aux frais du propriétaire concerné, à l'exécution des travaux nécessaires, sans qu'une mise en demeure ne soit nécessaire. Les frais seront supportés par le propriétaire concerné.

CHAPITRE V : LA RESPONSABILITÉ EN GÉNÉRAL - ASSURANCES - RE-CONSTRUCTION.

Article trente et un - de la responsabilité en général.

Les responsabilités pouvant naître du chef de parties du complexe, aussi bien communes que privées, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant d'un acte de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires en proportion du nombre de quotes-parts de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par les voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale plénière, sans préjudice au montant supplémentaire que tout copropriétaire peut réclamer pour l'assurance de sa partie privée, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra entreprendre à cette fin toutes les démarches nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes liées au montant supplémentaire sur les parties privées, ces dernières étant dues par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance complémentaire).

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et la signature des actes nécessaires. A défaut, le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier une mise en demeure autre que celle prévue conventionnellement dans ce cas, les signer valablement à leur place.

Article trente-deux - de la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie.

En vue de diminuer les possibilités de contestation, ainsi que de réduire les charges respectives d'assurance, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, le cas échéant, le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants du complexe et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel à indemnisation du chef de communication d'un incendie, né dans une partie du complexe ou dans les biens qui s'y trouvent, sauf

malveillance ou faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment en dégâts des eaux et bris de vitres.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou occupants, à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables en cas d'omission.

A cette fin, les copropriétaires s'engagent à insérer dans tous les contrats relatifs à l'occupation de leur bien, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« Le locataire devra faire assurer ses objets mobiliers et les aménagements qu'il aura faits dans les locaux qui lui sont donnés en location, contre les risques d'incendie, de dégâts des eaux, d'explosion et de recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour des dommages matériels causés aux biens de ceux-ci.

« Ces assurances seront contractées auprès de la même compagnie que celle qui assure les bâtiments.

« Le locataire devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute demande du propriétaire.

« Les primes annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

« Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et leur personnel, à tous recours qu'ils pourraient exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, tous autres locataires et occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code civil, pour tous dommages qui seraient occasionnés à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux occupés.

« Le locataire informera la ou les compagnies d'assurances de cette renonciation en la / les priant d'en donner expressément acte au propriétaire. »

Article trente-trois - assurance.

Le bâtiment sera couvert contre les risques d'incendie, la foudre, les explosions, les chutes d'avion, les dégâts d'ordre électrique, la tempête et les risques connexes par une ou plusieurs polices comportant au moins les garanties suivantes :

- a) le bâtiment, pour sa valeur entière de reconstruction,
- b) le recours des voisins,
- c) le chômage immobilier,
- d) les frais de déblai et de démolition,
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront ainsi couverts à l'intervention du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminés par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, par

un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants du bâtiment et les membres de leur personnel respectif, à quelque titre que ce soit, sauf, bien entendu, malveillance ou faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne responsable et les assureurs conserveront leur droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article trente-quatre - responsabilités.

A. De la responsabilité civile tiers.

Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminés par l'assemblée générale, une police d'assurance, résiliable annuellement, couvrant la responsabilité des copropriétaires et du personnel à leur service, pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants du bâtiment, aux personnes de passage et aux tiers quels qu'ils soient, à raison :

- du mauvais état ou du mauvais entretien du bâtiment ; ou

- de l'utilisation des ascenseurs ; ou

- pour toute autre cause imprévisible (chute de matériaux, de cheminées, etc.),

dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires ou de l'un d'eux.

B. Bris de vitres et dégâts des eaux.

Dans le cadre des dispositions de l'article 33 ci-dessus, le syndic souscrira également une police « bris de vitres » pour les parties communes ainsi qu'une police « dégâts des eaux », pour couvrir les dégradations au bâtiment, provoquées par des fuites accidentelles, ruptures, engorgements de conduites, de chenaux, de gouttières et de tous appareils à eau du bâtiment, ainsi que les dégâts causés par des infiltrations d'eau de pluie à travers les toitures, plates-formes, façades, selon les modalités à convenir avec les assureurs.

Ces contrats sont également résiliables tous les ans.

C. Personnel

Le personnel d'entretien est assuré par le syndic conformément à la loi.

Article trente-cinq - obligations des copropriétaires en matière d'assurances.

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour la valeur à neuf, laquelle sera indexée.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou

du chef du personnel qu'il emploie, de son locataire, de l'occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour toute raison personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article trente-six - sinistre.

En cas de sinistre, les indemnités allouées seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas sur un compte spécial.

Avant paiement ou utilisation aux fins de reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, le syndic exigera des divers copropriétaires la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il appartient au syndic de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article trente-sept - de l'utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités est réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel et de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction des bâtiments, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise des lieux sinistrés dans leur état originel. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui seront tenus de s'acquitter dans les trois mois de l'appel leur adressé par le syndic.

À défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

Toute somme encaissée sera versée par le syndic sur le compte spécial mentionné ci-dessus.

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

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des quatre cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle, et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément.

À défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic sur le compte spécial mentionné ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que moyennant une décision en ce sens de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

En tout cas, si l'assemblée générale décide de la reconstruction partielle du bâtiment, les copropriétaires qui n'auraient pas participé au vote et/ou qui auraient voté contre la proposition de reconstruction, sont tenus de céder, à prix et conditions égaux, leurs droits et leurs indemnités dans le bâtiment, en priorité aux autres copropriétaires, ou, si ceux-ci ne souhaitent pas tous les acquérir, aux copropriétaires qui le demandent.

Cette demande doit être adressée par lettre recommandée aux copropriétaires récalcitrants, dans le délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruction partielle a été prise par l'assemblée générale.

Une copie de la lettre recommandée sera envoyée pour notification au syndic.

Dès réception de la lettre recommandée visée ci-dessus, les copropriétaires qui n'ont pas participé au vote et/ou qui ont voté contre la décision de reconstruction partielle du bâtiment, auront encore la possibilité d'adhérer à cette décision au moyen d'une lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Pour les copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire le bâtiment en partie, il sera retenu, sur le prix de cession, une somme égale à leur part proportionnelle dans le manque résultant de l'insuffisance de l'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants disposent d'un délai de deux mois, à compter de la date de l'assemblée générale qui a décidé de la reconstruction partielle du bâtiment, pour céder leurs droits et leurs indemnités dans le bâtiment.

S'ils ne respectent pas ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle du bâtiment, comme s'ils avaient voté pour cette reconstruction.

Le prix du transfert de propriété sera fixé, à défaut d'accord entre les parties, par deux experts, désignés par ordonnance du président du tribunal de première instance du lieu du bâtiment, à la demande de la partie la plus diligente, avec la possibilité offerte aux experts de faire appel à un troisième expert pour trancher ; s'il n'y a pas d'accord sur le choix d'un troisième expert, celui-ci sera désigné de la même manière.

Le prix sera payable au comptant.

La destruction même totale de l'ensemble n'entraîne pas par elle-même la dissolution de l'association. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les parties communes seront 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 droits respectifs dans la copropriété, établis par leurs quotes-parts dans les parties communes, sans préjudice aux droits des créanciers hypothécaires.

Article trente-huit - des assurances particulières.

A. Si des embellissements ont été effectués à leur propriété par des copropriétaires, il leur appartient de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres

copropriétaires aient à intervenir jamais dans les frais de remise en état.

B. Les copropriétaires qui estimeront que l'assurance a été contractée pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article trente-neuf - destruction de l'immeuble devenu vétuste. Fin de l'indivision.

En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, pour une cause étrangère à celle d'un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse que le bâtiment aurait perdu, par vétusté, une part importante de sa valeur d'utilisation et que, en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit la démolition et la reconstruction du bâtiment, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association et, éventuellement, de la vente pure et simple du bâtiment dans son ensemble.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire le bâtiment ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bâtiment, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Dans un cas comme dans l'autre, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du « sinistre total », seront également applicables, tant celles décrites dans l'article relatif à la cession des quotes-parts des copropriétaires qui ont voté contre la reconstruction, que celles relatives à la désignation d'experts ou encore celles portant sur la répartition des quotes-parts en cas de vente.

TITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Le règlement d'ordre intérieur de la copropriété est établi comme suit :

Article un - principe - majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur.

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

Il pourra être modifié par l'assemblée générale et à la majorité des trois quarts des voix

des copropriétaires présents ou représentés, sauf stipulation ponctuelle d'une majorité plus forte.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre dénommé "Livre de gérance", tenu par le syndic et qui contiendra le statut réel du complexe immobilier, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Article deux – publicité du règlement d'ordre intérieur.

Conformément à l'article 577-10 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre :

1° Le règlement d'ordre intérieur est déposé, 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.

2° Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

3° Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

4° Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

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

5° Les dispositions des statuts et donc notamment du règlement d'ordre intérieur, de même que toute décision de l'assemblée générale, peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété, et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession d'un droit réel ou personnel : par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visés ci-dessus sub 3° et 4° ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

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

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

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

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

Article trois – aspect du complexe immobilier.

1. Il est référé aux dispositions reprises dans l'acte précité ci-dessus reçu par le notaire James Dupont, soussigné et le notaire Philippe Wets, notaire associé à Uccle, en date du trente janvier deux mille six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles sous le numéro 49-T-03/02/2006-01417 concernant la servitude « SERVITUDE BOULEVARD POINCARÉ », et le respect strict de l'esthétique et de l'uniformité de la façade, des fenêtres, portes-fenêtres, terrasses et balcons, tant en ce qui concerne la construction qu'en ce qui concerne l'usage et l'habitation de l'immeuble

Il est notamment répété :

qu'il est interdit de faire sécher du linge, aérer des vêtements ou couvertures, secouer des tapis, chamoisettes etcetera sur les terrasses, balcons et par les fenêtres ;

qu'il est interdit d'utiliser les terrasses comme surfaces techniques, buanderies ou débarras ; il est interdit d'y mettre des meubles (sauf meubles de jardin) ou autres objets, poubelles etcetera ;

qu'il est interdit de suspendre dans les appartements du linge et des vêtements visibles à partir du fonds « ASSOCIATION POINCARÉ » ;

qu'il est interdit de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etcetera ;

qu'il est interdit de placer des antennes ou paraboles, fixes ou mobiles, sur la façade, les terrasses et balcons, derrière les fenêtres ;

que les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

2. Les bâtiments sont équipés d'un réseau permettant aux propriétaires et occupants des entités privatives les composant de se raccorder aux réseaux de radio télédistribution et de transmissions de données, tels qu'ils existent lors de la construction.

Il est rappelé que l'usage et le placement d'une ou plusieurs antennes paraboliques collectives sont autorisés. Elles sont à installer uniquement sur le toit d'une manière qui ne gêne ni l'harmonie générale de celui-ci, ni la vue que les lofts au septième étage (Bâtiment A) ou les appartements au cinquième étage (Bâtiment B) de la copropriété, et ceux des copropriétés voisines ont sur le toit.

Il est interdit de poser des antennes privées de quelque type que ce soit sur la toiture des bâtiments ou sur les façades intérieures ou extérieures des bâtiments, ou encore sur les terrasses.

3. Toutes les fenêtres seront obligatoirement garnies des stores pare-soleil rouleau, en blanc et translucides, sur toute leur hauteur et largeur, à l'exclusion de toutes autres garnitures.

Les marquises, les voiles et les persiennes sont interdits.

Les tentes solaires devront être de modèle uniforme et préalablement approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires. Elles seront d'une couleur unie, ou en teinte grise ou en teinte beige.

4. Les installations de climatisation individuelles fixes pourront uniquement être installées dans les parties privatives du septième étage du « Bâtiment A ». L'installation se fait uniquement sur le toit du « Bâtiment A » d'une manière qui ne gêne pas la vue que les lofts au septième étage (Bâtiment A) ont sur le toit.

Sauf à ce qui précède, l'usage d'une installation de climatisation individuelle fixe est interdit.

L'installation d'une cheminée est autorisée à condition que le copropriétaire obtient explicitement l'accord du (des) copropriétaire(s) du (des) niveau(x) au-dessus.

5. Les parkings boxables devront être de modèle uniforme et préalablement approuvé par l'assemblée générale particulière de l'ensemble particulier « les Parkings ». Ils seront obligatoirement en blanc.

Article quatre - usage des parties communes.

Les parties communes, notamment l'entrée générale, la cour intérieure, les patios, les accès piétonniers, les halls d'entrée, les cages d'escaliers, les cages d'ascenseurs, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos (qui devront être garés dans les locaux à ce destinés), les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, poubelles, etcetera.

Article cinq - travaux de ménage.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures etcetera.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article six - animaux.

Les copropriétaires, locataires ou occupants pourront avoir des animaux de compagnie; tous ces animaux de petite taille n'étant admis qu'à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans le Complexe immobilier, par bruit ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la majorité absolue des voix des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre vingt-cinq euros par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versée au fonds de roulement, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité absolue des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

Article sept - droit de l'assemblée générale.

L'assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe quelle matière, établir un règlement spécifique d'ordre intérieur, pour tous les occupants du complexe.