

d'autre patrimoine que les biens meubles requis en vue de la réalisation de son objet qui consiste exclusivement en la conservation et la gestion de l'immeuble.

Sans préjudice de l'article 577-9, §5 du Code Civil l'exécution de décisions aux termes desquelles l'Association des Copropriétaires serait condamnée pourra être effectuée sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

En ce qui concerne la dissolution et la liquidation de l'Association des Copropriétaires il est expressément référé aux dispositions correspondantes (articles 577-12 et 577-13) du Code Civil.

L'Association des Copropriétaires est habilitée à agir en justice, en demandant comme en défendant.

Chaque copropriétaire peut cependant entreprendre isolément toutes actions en justice qui concernent son lot après en avoir informé le syndic qui en informe ensuite les autres copropriétaires.

SERVITUDES

Tous les copropriétaires et tous les titulaires d'un droit réel dans l'immeuble seront subrogés dans tous les droits et obligations qui résultent des titres de propriété des comparants et/ou de leurs auteurs, tels ceux mentionnés au cahier des charges précité dressé par le notaire Jean Lafontaine, à Bruxelles, le dix-sept mai mil neuf cent quatre-vingt-quinze sous la stipulation "B. Conditions particulières" dont une copie est annexée aux présentes pour être enregistrée et transcrite avec elles.

Les futurs acquéreurs d'un lot privatif sont en particulier subrogés dans tous les droits et obligations qui peuvent résulter des servitudes actives, passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, qui peuvent grever le bien, sous réserve du droit de faire valoir les unes à leur profit et de se défendre des autres, mais toujours à leurs propres risques et péril et sans recours contre le comparant et sans que la présente énumération puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il ne peut en résulter de titres enregistrés et non éteints, telles que notamment des égouts et conduites communes de toute nature, et toutes les servitudes à charge de privatifs qui résulteraient des plans de la construction et de leur exécution.

I. ACTE DE BASE

Sont incorporés dans l'acte de base :

- A. Une description de l'ensemble immobilier;
- B. Une description spécifique des parties privatives et des parties communes ainsi que
- C. La détermination de la quote-part dans les parties communes afférente à chacun des privatifs.

A. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier, qui est érigé sur une parcelle de terrain située au lieu dit Avenue du Renouveau, selon titre, et actuellement connue au cadastre sous la section A, numéro 330/F, pour une superficie de deux mille cent et cinq mètres carrés (revenu cadastral BEF 750), comporte deux étages en sous-sol, un étage en rez-de-chaussée, cinq étages et un étage en mansarde.

Toutes les indications données ci-dessous telles que à gauche, au milieu, à droite, au dessus, en dessous, avant, arrière, s'entendent chaque fois en regardant l'immeuble à appartement depuis la rue.

Le bien immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura le droit de propriété privative et des parties communes dont le droit de propriété appartiendra à tous les propriétaires, chacun à concurrence d'une fraction.

Les parties privatives sont désignées "appartements", "stationnements", "box-garage" et "remises".

Les parties communes sont divisées en parts attribuées à chaque appartement, à chaque emplacement de stationnement, à chaque box-garage et à chaque remise.

Ces parts sont acceptées par tous comme étant définitives et invariables, quelles que puissent être les modifications apportées aux parties privatives du fait d'améliorations, embellissements ou autres.

Dans l'immeuble se situent un total de quarante et un appartements, seize emplacements de stationnement, vingt-six box-garage, deux petites et deux grandes remises.

PLANS DE CONSTRUCTION

Les plans de construction de l'ensemble immobilier, dressés par le bureau d'architecte Eddy Posson S.P.R.L., établi à Anvers, Oude Waag 6, et datés du onze septembre mil neuf cent quatre-vingt-seize, après avoir été paraphés par les comparants et par le notaire soussigné, demeureront annexés au présent acte pour être enregistrés avec lui. Conformément à l'article 577-5 du Code Civil une expédition de ces plans, certifiée conforme par le notaire soussigné, sera déposée au bureau des hypothèques compétent à l'occasion de la transcription du présent acte.

Description des plans :

- 1C : plan d'implantation / situation
- 2B : parking niveau -02
- 3B : parking niveau -01 / système d'égouts
- 3C : parking niveau -01/02
- 4B : rez-de-chaussée
- 5B : premier étage
- 6A : étage type
- 6' : cinquième étage
- 7C : étage sous toiture - duplex
- 8C : plan de la toiture
- 9C : coupes A-A B-B
- 10C : coupes C-C
- 11C : façades

PERMIS DE BÂTIR

Le permis de bâtir relatif à l'immeuble à appartements décrit dans les présents statuts a, le seize juillet mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit, été agréé par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et demeurera annexé au présent acte pour être enregistré et transcrit avec lui.

En réponse à une lettre adressée par le notaire soussigné à la Commune de Evere le vingt-deux septembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit relative aux renseignements d'urbanisme conformément à l'arrêté du trois juillet mil neuf cent quatre-vingt-douze de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, la Commune de Evere a, le vingt-trois

septembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit, fourni les renseignements qui sont repris ci-après :

"En ce qui concerne le secteur dans lequel est situé le bien la destination est :

"Selon le projet de GBP (projet de plan régional de destination) entré en vigueur le trois septembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (Moniteur Belge du dix-neuf août mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit) : zone typique de logement;

"Selon le plan de secteur de l'agglomération bruxelloise (arrêté royal du vingt-huit novembre mil neuf cent soixante-dix-neuf : zone typique de logement;

"Selon le BBP 10 dénommé "Renouveau", approuvé le quatre décembre mil neuf cent soixante-sept : zone de construction en retrait de cinq mètres, zones de construction ouverte de logements de quinze mètres de profondeur et de dix-sept mètres de hauteur; le restant est réparti en zones de cours intérieures et de jardins (cours et jardins), garages et chemins privés; voir croquis en annexe;

"Le bien n'est pas situé dans un lotissement;

"Le bien n'est pas situé dans un secteur à sauvegarder et à rénover;

"Une copie / un résumé de ces prescriptions est joint en annexe.

"Les conditions auxquelles un projet de construction devrait satisfaire : celles des zones de destination mentionnées ci-dessus et celles des prescriptions générales d'urbanisme;

"Une éventuelle expropriation n'est à ce jour pas connue de l'administration communale;

"Les autres renseignements sont : le cinq août mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit, sur appel introduit et moyennant conditions, a été délivré un permis d'urbanisme numéro 10.373.-145.17/19 ainsi qu'un permis d'environnement.

"Nous certifions l'exactitude de ces renseignements au vingt-trois septembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit.

"Pour le Collège, le secrétaire (signé) D. Borremans.
L'Echevin de l'Urbanisme (signé) J. Corten."

B. DESCRIPTION SPÉCIFIQUE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES :

En général :

Les parties communes comportent notamment, cette énumération n'étant pas limitative mais uniquement indicative : le sol en son ensemble, tant construit que dégagé;

les fondations;

les murs principaux et les colonnes;

les façades avant et arrières;

les murs portants et les ossatures en béton;

les clôtures;

les terrasses;

l'aire d'accès et de manoeuvre;

le jardin;

la remise à bicyclettes;

le local à poubelles;

les gaines d'aération et autres gaines comme ensemble des constructions ou dans la mesure où elles sont utiles aux conduites communes;

les constructions du toit avec la toiture et les locaux

techniques qui s'y trouvent;

les conduites et autres équipements d'utilité générale de toute nature, tels eau, gaz et électricité, etc., qui ne sont pas situés à l'intérieur des appartements et même ceux à l'intérieur des appartements dès lors qu'ils sont destinés au service de plus qu'un seul appartement;

les ossatures en béton et les plateaux en béton entre les caves et le rez-de-chaussée ainsi qu'entre les divers étages;

les tuyaux de décharge des eaux de pluie et des eaux ménagères vers le point de rassemblement commun ou puits;

les tuyaux de décharge vers les fosses septiques communes;

également les gaines dans lesquelles se trouvent ces tuyaux communs de décharge ainsi que les lignes communes d'électricité, gaz, eau et autres conduites communes;

les conduites de décharge et les regards menant à l'égout et toutes les conduites de natures diverses destinées à l'usage commun; (appartiennent en propre aux propriétaires de chaque appartement : les sections des conduites, décharges et tuyaux de raccordement de ces appartements qui sont situés à l'intérieur des privatifs ou qui conduisent de là aux conduites et décharges communes); les conduites d'eau, de gaz, d'électricité et autres réseaux de distribution;

en général toutes les parties et choses qui ne se trouvent pas à l'usage exclusif d'un seul appartement ou autre privatif et qui sont communes en vertu des conceptions du droit généralement admises.

La quote-part dans les parties communes afférente à un appartement, à un emplacement de stationnement, à un box-garage ou à une remise ne peut être aliénée ni grevée de droits réels ou saisies qu'en même temps que les privatifs dont elle constitue un accessoire. L'hypothèque ou tout autre droit réel constitué sur un privatif greève également et de plein droit la fraction des parties communes qui en dépendent ou qui lui sont attribuées.

L'Assemblée Générale des copropriétaires a néanmoins le droit de prendre, à la majorité des quatre cinquièmes des voix, une résolution tenant modification de la destination de parties immeubles communes qui pourraient alors être séparément aliénées ou grevées de droits réels.

urs mitoyens : Toutes indemnités, de quelque nature que ce soit, résultant de l'éventuelle reprise de murs mitoyens par de futurs attenants, personnes physiques ou morales, reviendront à la société anonyme Condorvast.

Statut des terrasses : Les terrasses constituent des parties communes. Leur jouissance est cependant attribuée à titre privatif.

Statut du jardin : Le jardin fait partie des parties communes. La jardin a une destination strictement décorative.

Statut de la remise à bicyclettes : La remise à bicyclettes fait partie des parties communes. Sa jouissance est attribuée à tous les propriétaires, locataires ou occupants des appartements.

Statut du local à poubelles : Le local à poubelles fait partie des parties communes. Sa jouissance est attribuée à tous les propriétaires, locataires ou occupants des appartements selon les modalités à déterminer par l'

Assemblée Générale.

Description des parties communes par étage :

SOUS-SOL, NIVEAU-1, NIVEAU-2 : Les murs de fondation, vides sanitaires, fosses septiques et autres puits et regards, cages d'ascenseur, siphons, égouts, décharges, conduites d'eau, d'électricité et autres services, la boucle de mise à la masse, la remise à bicyclettes, l'aire d'accès et de manoeuvre, le local à poubelles et en général tous les éléments et parties destinées à l'usage général ou servant à l'utilité commune ou l'usage commun.

REZ-DE-CHAUSSÉE : Les murs extérieurs, les escaliers menant à l'entrée, les portes d'entrée, les halls d'entrée, les cages d'escalier, les locaux des mètres et compteurs, les ascenseurs et les cages d'ascenseur, l'aire d'accès et de manoeuvre, le jardin ainsi que tous les autres éléments et parties destinées à l'utilité commune ou l'usage commun.

DU PREMIER AU QUATRIÈME ÉTAGE : Les murs extérieurs, les cages d'escalier, les escaliers, les paliers, les terrasses, les ascenseurs et les cages d'ascenseur, ainsi que tous les autres éléments et parties destinées à l'utilité commune ou à l'usage commun.

CINQUIÈME ÉTAGE ET ÉTAGE EN MANSARDE : Les murs extérieurs, les cages d'escalier, les escaliers, les ascenseurs et les cages d'ascenseur, les terrasses, le toit, la toiture, les cheminées, les espaces pour l'aération, l'évacuation, l'adduction et les conduites ainsi que tous les autres éléments et parties destinées à l'utilité commune ou l'usage commun.

PARTIES PRIVATIVES

Composantes des lots privatifs : Chaque lot privatif comporte (à l'exception des parties communes) les parties constitutives de chaque appartement, à savoir :

- le sol, le dallage et/ou autre recouvrement, avec son soutènement immédiat en connexion avec le hourdis, qui est partie commune;

- les cloisons intérieures non portantes;

- les portes qui donnent sur les parties communes, les portes intérieures des lots et les portes des dépendances privatives, les fenêtres comprenant le châssis, le vitrage et les éventuels volets ou volets roulants;

- les portes, le recouvrement de sol et l'habillage des terrasses;

- toutes les conduites intérieures des appartements pour autant qu'elles ne soient pas destinées à l'usage commun;

- les équipements sanitaires individuels tels lavabos, baignoires, water-closet, etc., le carrelage des murs, les radiateurs et, pour autant qu'ils soient présents, les brûleurs individuels de chauffage central ou chauffe-eau dans chaque appartement et les conduites de chauffage qui se trouvent à l'intérieur de chaque appartement;

En général tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements ou des parties privatives et tout ce qui sert à l'usage exclusif des propriétaires ou occupants ou est destiné à cet usage exclusif;

- la partie du dispositif de parlophone et d'ouverture de porte se trouvant à l'intérieur de l'appartement;

- et même tout ce qui se trouverait à l'extérieur de

ces endroits mais servirait ou serait destiné au service ou à l'usage exclusif de cet endroit tels les compteurs particuliers, les lignes particulières d'eau, gaz, électricité, chauffage, téléphone, les sonneries, boîte aux lettres, bouton de sonnerie et plaquette nominative du parlophone, etc.

Description par lot :

AU NIVEAU -2 :

Huit emplacements de stationnement, numérotés de 1 à 8 et comprenant chacun :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit;
- b) en copropriété et indivision forcée : trente-trois /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

Quatorze box-garages, numérotés de 1 à 14 et comprenant chacun :

- a) en propriété privative et exclusive : le box-garage proprement dit;
- b) en copropriété et indivision forcée : quarante et un /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

Deux grandes remises numérotées BG1 et BG2 et comprenant chacune :

- a) en propriété privative et exclusive : la remise proprement dite;
- b) en copropriété et indivision forcée : seize /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

Une petite remise numérotée BK1 et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la remise proprement dite;
- b) en copropriété et indivision forcée : onze /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

AU NIVEAU -1 :

Huit emplacements de stationnement, numérotés de 9 à 16 et comprenant chacun :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit;
- b) en copropriété et indivision forcée : trente-trois /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

Douze box-garages, numérotés de 15 à 26 et comprenant chacun :

- a) en propriété privative et exclusive : le box-garage proprement dit;
- b) en copropriété et indivision forcée : quarante et un /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

Deux grandes remises numérotées BG3 et BG4 et comprenant chacune :

- a) en propriété privative et exclusive : la remise proprement dite;
- b) en copropriété et indivision forcée : seize /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

Une petite remise numérotée BK2 et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
la remise proprement dite;
b) en copropriété et indivision forcée :
onze /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

AU REZ-DE-CHAUSSEE :

L'appartement 0.1 situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de séjour, cuisine, rangement, water-closet, salle de bain et deux chambres à coucher ainsi que la jouissance privative de la terrasse;
b) en copropriété et indivision forcée :
deux cent vingt /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

Les appartements 0.2, 0.3 et 0.5, situés au rez-de-chaussée et comprenant chacun :

- a) en propriété privative et exclusive :
salle de séjour, cuisine ouverte, rangement, water-closet, salle de bain et une chambre à coucher ainsi que la jouissance privative de la terrasse;
b) en copropriété et indivision forcée :
cent quatre-vingt /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

L'appartement 0.4 situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de séjour, cuisine, rangement, water-closet, salle de bain et deux chambres à coucher ainsi que la jouissance privative de la terrasse;
b) en copropriété et indivision forcée :
deux cent dix /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

L'appartement 0.6 situé au rez-de-chaussée, comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de séjour, cuisine, rangement, water-closet, hall de nuit, chambre de douche, trois chambres à coucher dont une avec salle de bain attenante ainsi que la jouissance privative de la terrasse;
b) en copropriété et indivision forcée :
trois cent quinze /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

AU PREMIER ÉTAGE :

L'appartement 1.1 situé au premier étage, comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de séjour avec jouissance privative de la terrasse, cuisine, rangement, water-closet, salle de bain et deux chambres à coucher avec jouissance privative de la terrasse;
b) en copropriété et indivision forcée :
deux cent quinze /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

Les appartements 1.2, 1.3, 1.4 et 1.5, situés au premier étage et comprenant chacun :

- a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de séjour avec jouissance privative de la terrasse, cuisine, rangement, water-closet, salle de bain et deux chambres à coucher avec jouissance privative de la terrasse;
b) en copropriété et indivision forcée :

deux cents /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

Les appartements 1.6 et 1.7 situés au premier étage et comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de séjour avec cuisine ouverte et jouissance privative de la terrasse, rangement, water-closet, salle de bain et une chambre à coucher;

b) en copropriété et indivision forcée :
cent cinquante /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

AU DEUXIÈME ÉTAGE :

L'appartement 2.1 situé au deuxième étage, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de séjour avec jouissance privative de la terrasse, cuisine, rangement, water-closet, salle de bain et deux chambres à coucher avec jouissance privative de la terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée :
deux cent vingt /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

Les appartements 2.2, 2.3, 2.4 et 2.5, situés au deuxième étage et comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de séjour avec jouissance privative de la terrasse, cuisine, rangement, water-closet, salle de bain et deux chambres à coucher avec jouissance privative de la terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée :
deux cents /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

Les appartements 2.6 et 2.7 situés au deuxième étage et comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de séjour avec cuisine ouverte et jouissance privative de la terrasse, rangement, water-closet, salle de bain et une chambre à coucher;

b) en copropriété et indivision forcée :
cent cinquante /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

AU TROISIÈME ÉTAGE :

L'appartement 3.1 situé au troisième étage, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de séjour avec jouissance privative de la terrasse, cuisine, rangement, water-closet, salle de bain et deux chambres à coucher avec jouissance privative de la terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée :
deux cent vingt /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

Les appartements 3.2, 3.3, 3.4 et 3.5, situés au troisième étage et comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de séjour avec jouissance privative de la terrasse, cuisine, rangement, water-closet, salle de bain et deux chambres à coucher avec jouissance privative de la terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cents /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

200 x 4

Les appartements 3.6 et 3.7 situés au troisième étage et comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de séjour avec cuisine ouverte et jouissance privative de la terrasse, rangement, water-closet, salle de bain et une chambre à coucher;

b) en copropriété et indivision forcée :
cent cinquante /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

150 x 2

AU QUATRIÈME ÉTAGE :

L'appartement 4.1 situé au quatrième étage, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de séjour avec jouissance privative de la terrasse, cuisine, rangement, water-closet, salle de bain et deux chambres à coucher avec jouissance privative de la terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée :
deux cent vingt /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

200

Les appartements 4.2, 4.3, 4.4 et 4.5, situés au quatrième étage et comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de séjour avec jouissance privative de la terrasse, cuisine, rangement, water-closet, salle de bain et deux chambres à coucher avec jouissance privative de la terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée :
deux cents /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

200 x 2

Les appartements 4.6 et 4.7 situés au quatrième étage et comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de séjour avec cuisine ouverte et jouissance privative de la terrasse, rangement, water-closet, salle de bain et une chambre à coucher;

b) en copropriété et indivision forcée :
cent cinquante /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

150 x 2

AU CINQUIÈME ÉTAGE :

L'appartement 5.1 situé au cinquième étage, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de séjour avec jouissance privative de la terrasse, cuisine, rangement, water-closet, salle de bain et deux chambres à coucher avec jouissance privative de la terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée :
deux cent vingt /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

200

Les appartements 5.2, 5.3, 5.4 et 5.5, situés au cinquième étage et comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :
au cinquième étage :

hall, salle de séjour avec jouissance privative de la terrasse et escaliers menant à l'étage en mansarde, cuisine, rangement, water-closet, salle de bain et deux chambres à coucher avec jouissance privative de la terrasse;

à l'étage en mansardé :
escaliers, chambre à coucher avec dressing et salle de bain et la jouissance exclusive des terrasses avant et arrière;

b) en copropriété et indivision forcée :
trois cent dix /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

Les appartements 5.6 et 5.7 situés au cinquième étage et comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de séjour avec cuisine ouverte et jouissance privative de la terrasse, rangement, water-closet, salle de bain et une chambre à coucher;

b) en copropriété et indivision forcée :
cent cinquante /dix millièmes dans les parties communes dont le terrain;

C. DÉTERMINATION DE LA QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES ATTRIBUÉE A CHACUN DES PRIVATIFS

Les parties communes sont rattachées aux divers lots privatifs en fonction de leur quote-part dans la superficie utile de la construction et de leur valeur, soit :

- seize emplacements de stationnement : chacun trente-trois parts;
- vingt-six box-garages : chacun quarante et une parts;
- deux petites remises : chacune onze parts;
- quatre grandes remises : chacune seize parts;
- les appartements 02, 03 et 05 : chacun cent quatre-vingt parts;
- les appartements 0.1, 2.1, 3.1, 4.1 et 5.1 : chacun deux cent vingt parts;
- l'appartement 0.4 : deux cent dix parts;
- l'appartement 0.6 : trois cent quinze parts;
- les appartements 1.6, 1.7, 2.6, 2.7, 3.6, 3.7, 4.6, 4.7, 5.6 et 5.7 : chacun cent cinquante parts;
- l'appartement 1.1 : deux cent quinze parts;
- les appartements 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 4.2, 4.3, 4.4 et 4.5 : chacun deux cents parts;
- les appartements 5.2, 5.3, 5.4 et 5.5 : chacun trois cent dix parts.

MODIFICATIONS : La société anonyme Condorvast se réserve le droit, sans être de ce chef tenue de procéder à une quelconque indemnisation, d'apporter durant les travaux de construction et/ou durant la période de commercialisation des modification aux plans et à leur exécution afin d'améliorer l'utilisation des parties communes.

La société anonyme Condorvast se réserve en outre le droit, durant ces mêmes périodes :

a) d'intégrer dans les parties communes des lots privatifs non vendus ou des parties de lots privatifs non vendus;

b) de prélever certaines parties ou volumes sur les parties communes pour les adjoindre à un lot privatif;

c) de modifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes attribuées aux lots privatifs non vendus sans modifier de ce fait le total du nombre des quotes-parts dans les parties communes;

d) après avoir apporté les modifications ci-dessus, de revenir à la conception d'origine ou à toute autre qui soit compatible avec la technique et la stabilité de l'immeuble.

Toutes les cotes indiquées sur les plans ne sont fournies qu'à titre d'information, la réalisation effective de la construction l'emportant toujours sur les plans. Une différence entre les cotes renseignées et la situation réelle est donc toujours autorisée sans devoir donner lieu à une quelconque indemnisation ou recours.

La société anonyme Condorvast se réserve en outre le droit de remplacer les matériaux prévus par des matériaux équivalents.

Dans le cas de l'exécution de modifications telles que mentionnées ci-dessus celles-ci seront consignées soit dans un acte rectificatif ou complétif, soit dans l'acte de vente des lots modifiés, auquel acte demeurera annexé le plan avec les dites modifications.

Pouvoirs : Tous les acquéreurs de lots privatifs s'engagent, chaque fois qu'un acte complétif ou modificatif des statuts de l'immeuble sera requis en conséquence de modifications apportées aux constructions ou aux plans ou pour tout autre motif, à apporter, à la première requête du comparant, leur concours gratuit à la signature des dits actes complétifs ou modificatifs.

Par la signature d'un quelconque acte d'achat relatif à des lots privatifs, objets du présent acte, les acquéreurs donnent de manière expresse et irrévocable pouvoir au comparant de, pour eux et en leur nom, signer tous actes modificatifs et complétifs requis tenant les statuts de l'immeuble et en général faire tout ce qui s'avérera nécessaire ou utile en vue de l'exécution de ce qui précède, ou suit, même non explicitement mentionné ici.

Tout représentant est subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des pouvoirs irrévocables - ceux mentionnés et tous autres prévus ci-après - qui résulteraient du présent acte.

II. RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE LA COPROPRIÉTÉ

Dans le Règlement de copropriété sont consignés :

A. Les droits et obligations des copropriétaires relatifs aux parties privatives et communes;

B. Les critères et le mode de calcul de la répartition des charges;

C. La fixation des règles relatives au mode de convocation, la méthode et les compétences de l'Assemblée Générale;

D. La fixation du mode de nomination du syndic, l'étendue de ses compétences et la durée de son mandat.

A. Les droits et obligations des copropriétaires relatifs aux parties privatives et communes

A.I. Les droits et obligations des copropriétaires relatifs aux parties privatives :

Principe : Les propriétaires ont l'usage et la jouissance de leurs lots respectifs dans les limites fixées par le présent Règlement de copropriété et par la loi.

Scission et réunion de lots : Deux ou plusieurs lots, ou un lot et une partie d'un autre lot, qui appartiennent à un même propriétaire, peuvent être réunis tant verticalement

qu'horizontalement.

Si cette réunion est de nature à compromettre la stabilité ou l'aspect esthétique de l'immeuble il y a lieu d'observer le prescrit du paragraphe intitulé "Travaux aux lots privatifs" ci-après, sauf lorsque le maître de l'ouvrage procède lui-même à la réunion.

Lorsqu'un ou plusieurs lots sont réunis les quotes-parts afférentes aux lots sont additionnées.

Lorsqu'un lot est scindé l'Assemblée Générale doit se prononcer sur la répartition des quotes-parts afférentes.

Travaux aux lots privatifs : Lorsque des travaux à effectuer aux parties privatives sont susceptibles de compromettre la stabilité de choses communes le propriétaire doit au préalable en informer le syndic en soumettant les plans des travaux envisagés. Le syndic requiert l'avis de l'architecte de l'immeuble, ou d'un autre architecte à désigner par lui, et porte, si cet avis est défavorable, l'affaire devant l'Assemblée Générale.

L'avis de l'architecte doit être porté à la connaissance du propriétaire endéans les deux semaines de sa communication faite au syndic; si l'avis est défavorable l'exécution des travaux sera suspendue jusqu'à ce que l'Assemblée Générale ait pris une résolution; à défaut d'avis endéans le dit délai de deux semaines le propriétaire peut passer à l'exécution des travaux, à ses risques et péril.

Lorsque des travaux doivent être effectués à un lot privatif et que le propriétaire de ce lot néglige d'y procéder alors que ceci est susceptible de porter préjudice ou dommage à d'autres copropriétaires ou à des choses communes, le syndic le met en demeure par voie de lettre recommandée et fait procéder aux travaux d'extrême urgence aux frais du copropriétaire concerné.

Aspect des lots privatifs

a) Les propriétaires ne peuvent effectuer à leurs lots aucune modification qui soit visible depuis la rue ou depuis les parties communes de l'intérieur de l'immeuble.

b) Aux fenêtres, terrasses et balustrades ne peuvent être pendus ou visibles des objets qui perturbent l'aspect ordonné et esthétique de l'immeuble.

c) Des avis annonçant une mise en location ou en vente ne peuvent, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes, être placés que par le maître de l'ouvrage ou par les personnes désignées par lui. Par la suite de tels avis ne pourront être placés par les copropriétaires qu'à la condition de correspondre à un modèle uniforme et à déterminer par le syndic le cas échéant.

d) Il est interdit aux copropriétaires de modifier ou enlever des appareils ou installations à commande ou alimentation commune, si ce n'est sous la surveillance du syndic qui veillera, le cas échéant, à une révision des quotes-parts dans les frais communs à supporter de ce chef.

e) Toutes les plaquettes nominatives des occupants, apposées tant aux portes des lots privatifs que sur les boîtes aux lettres, doivent être d'un modèle unique.

Usage et occupation :

a) Les appartements sont destinés à l'occupation privée à l'exclusion de toute exploitation commerciale. Il est néanmoins autorisé d'y établir une profession libérale ou un

bureau pour autant que ceci n'incommode pas les autres occupants.

b) Les copropriétaires, leurs locataires, les employés et les occupants de la propriété devront à tout moment habiter celle-ci de manière bourgeoise et honorable et en jouir "en bon père de famille". Un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation ne pourront être accordés qu'à des personnes qui respectent le standing de l'immeuble et la destination des lots privatifs.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou par le fait des membres de leur famille, de leurs employés, de leurs locataires ou de leurs visiteurs.

Il ne sera fait aucun bruit.

L'emploi d'instruments de musique et de la radio, télévision et lecteur de CD est autorisé, toutefois à la condition expresse que le fonctionnement de ces appareils et instruments soit réglé de manière telle à ne pas incommoder les autres occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs éliminant ces parasites de manière à ne pas troubler la bonne réception radiophonique ou de télévision.

c) Les appartements ou autres locaux privatifs ne peuvent être loués qu'à des personnes solvables. La même obligation repose sur les locataires en cas de sous-location.

d) Les stipulations du Règlement de copropriété sont opposables aux tiers par le fait de la transcription des statuts de l'immeuble au bureau des hypothèques compétent. Elles sont, par voie de conséquence, opposables à tout occupant de l'immeuble.

Lors de l'attribution d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation l'occupant sera informé qu'il est tenu de se conformer à toutes les stipulations du présent Règlement de copropriété. Une copie des statuts, ou au moins un extrait de ceux-ci, lui sera remis. Il lui sera communiqué que les décisions dûment signifiées de l'Assemblée Générale lui sont opposables ainsi qu'il est dit plus loin. Ce qui vaut également pour le Règlement d'ordre intérieur. Tout copropriétaire qui constitue un droit réel ou personnel sur un lot privatif ou accorde une autorisation d'occupation en informe sans tarder le syndic avec mention de l'identité complète des nouveaux occupants et de la date à laquelle leur droit d'occupation a pris cours.

A la première demande du syndic le propriétaire qui a accordé un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation apportera la preuve de la communication à l'occupant des notifications imposées par ce règlement.

Les propriétaires de lots privatifs sur lesquels un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation ont été accordés veillent à une assurance correcte de la responsabilité des occupants envers les autres copropriétaires et les voisins et de tous les risques locatifs avec renonciation au recours contre les copropriétaires et contre l'Association des Copropriétaires.

e) Les lots destinés au logement privé ne pourront être occupés par un nombre de personnes supérieur à ce qui

correspond à la superficie et à l'agencement des lots.

f) La présence de petits animaux domestiques est tolérée dans l'immeuble pourvu que celle-ci n'incommode pas les voisins. En cas de perturbation continue l'animal sera éloigné.

g) Aucun dépôt de produits incommodants, dangereux ou inflammables n'est autorisé sur les emplacements de stationnement et dans les box-garages.

Surveillance : Afin de permettre la surveillance des choses communes et le respect du Règlement de copropriété, des résolutions de l'Assemblée Générale et du Règlement d'ordre intérieur, les propriétaires sont tenus d'autoriser en permanence le syndic à accéder à leur lot moyennant rendez-vous préalable. >

S'ils doivent s'absenter ils veilleront à ce que le syndic puisse en obtenir l'accès en cas d'urgence.

Les propriétaires devront également, sans droit à indemnisation et immédiatement s'il échet, accorder l'accès à tous architectes, entrepreneurs et exécutants de travaux nécessaires ou urgents aux choses communes, ou aux choses privatives qui appartiennent à d'autres copropriétaires, ou à leurs propres choses au cas où ils auraient à propos de celles-ci été négligents au détriment d'autres copropriétaires. Ceci vaut en particulier pour l'accès aux vannes et aux conduites communes qui seraient situées dans un lot privatif.

A.II. Les droits et obligations des copropriétaires relatifs aux parties communes

Les propriétaires de lots privatifs ont le droit d'usage et de jouissance des choses communes conformément à la destination de celles-ci et dans la mesure où ce droit est conciliable avec le droit des autres copropriétaires.

Les copropriétaires ne peuvent apporter de modifications aux choses communes sauf dans la mesure où le Règlement de copropriété les y autoriserait.

Interdictions : Les propriétaires ne peuvent effectuer ou faire effectuer des travaux domestiques dans les couloirs, cages d'escalier ou halls communs. Ils ne sont par conséquent pas autorisés à y nettoyer, brosser, battre, laver ou pendre tapis, linges ménagers, meubles, vêtements ou chaussures.

L'indulgence ou la tolérance au regard d'une quelconque activité inconciliable avec l'usage normal des choses communes ne peuvent être interprétées comme étant un consentement tacite et peuvent donc être révoquées à tout moment.

Raccordements d'utilité publique : Les contrats pour les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution peuvent être conclus par le maître de l'ouvrage au nom des copropriétaires.

Le maître de l'ouvrage a également la compétence de conclure, au nom des copropriétaires, des contrats pour la prestation de services et pour conclure avec des tiers des conventions aux termes desquelles il est, aux fins de services et fournitures techniques, accordé un droit d'usage, de location, d'emphytéose ou de superficie sur un local commun destiné à cet usage, par exemple à une association intercommunale, convention qui peut en outre conférer à ce tiers un droit d'accès aux couloirs communs pour pouvoir

parvenir aux locaux, exécuter toutes activités utiles, aménager les tracés des lignes d'utilité publique au travers des terrains et dans l'immeuble et établir toutes les servitudes requises à cet effet.

Par le fait de la signature de l'acte d'achat chaque acquéreur d'un lot privatif confère au maître de l'ouvrage le pouvoir de conclure de telles convention, même par voie d'acte notarié.

Antennes et capteurs : Aucune antenne, récepteur ou installation destinée à la captation ou la conversion de l'énergie solaire ou éolienne ne peut être placée sur le toit sinon en conséquence d'une résolution prise par l'Assemblée Générale.

Travaux d'entretien et de réparation : Le nettoyage, l'entretien et la réparation des choses communes ainsi que d'éléments privatifs visibles depuis la rue ou depuis des parties communes de l'intérieur de l'immeuble sont effectués aux époques et de la manière que le syndic détermine s'il s'agit d'actes conservatoires ou de gestion provisoire. La décision est prise par l'Assemblée Générale pour les travaux qui ne sont pas conservatoires ou de gestion provisoire.

Tout copropriétaire devra, sans droit à dédommagement, subir les perturbations qui découlent de tels travaux.

Droit d'initiative des copropriétaires : Tout copropriétaire peut demander à l'Assemblée Générale de procéder, aux parties communes, aux travaux qu'il souhaite.

Lorsque la majorité requise à cet effet ne peut être obtenue à l'Assemblée Générale tout copropriétaire peut demander au juge l'autorisation de procéder lui-même, aux frais de l'Association des Copropriétaires, aux travaux qu'il souhaite faire exécuter aux parties communes, pour autant que ces travaux soient urgents et nécessaires.

Lorsque l'Assemblée Générale s'oppose sans motif valable à l'exécution de travaux utiles aux parties communes le copropriétaire peut demander au juge l'autorisation de procéder à ces travaux à ses frais.

Dommmages occasionnés par les copropriétaires : L'indemnisation de dommages à supporter par la communauté ou par l'Association des Copropriétaires est répartie à charge de tous les copropriétaires, donc également de la victime, dans la proportion de leur quote-part dans la chose commune.

Le copropriétaire qui intente une action telle que visée à l'article précédent est déchargé de toute responsabilité pour tout dommage pouvant résulter de l'absence de décision de procéder à des travaux, pour autant que la loi y pourvoie.

L'accès avec aire d'accès et de manoeuvre : L'accès avec l'aire d'accès et de manoeuvre ne peut être utilisé que par les propriétaires, les locataires ou les titulaires d'un droit de jouissance des emplacements de stationnement et/ou des box-garages.

Des véhicules ne peuvent nullement être stationnés sur l'aire d'accès et de manoeuvre. Aucun objet ne peut être déposé sur l'aire d'accès et de manoeuvre. Elle ne peut davantage être utilisée comme aire de jeu. L'accès avec l'aire d'accès et de manoeuvre doivent donc demeurer dégagés en permanence de sorte que les ayants-droit puissent en faire usage sans rencontrer le moindre obstacle. Tout conducteur

d'un véhicule en mouvement est tenu d'allumer les feux de son véhicule.

Les propriétaires d'appartements qui ne possèdent ni emplacement de stationnement ni box-garage ne pourront jamais être tenus responsables d'un accident se produisant sur l'accès avec l'aire d'accès et de manoeuvre.

Terrasses : Les terrasses sont des parties communes dont la jouissance est attribuée à titre privatif.

Tous les frais d'entretien et de réfection de l'éventuel dallage de ces terrasses placé par les propriétaires sont à charge du privatif concerné. Les autres frais, tels ceux qui concernent l'imperméabilité à l'eau (notamment des joints), sont communs. Les dispositions du Code Civil relatives à la responsabilité du chef de fautes demeurent néanmoins d'application.

Ascenseurs : Il est expressément stipulé que tous les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement et de consommation des installations d'ascenseur seront supportés et payés par tous les lots privatifs qui peuvent en faire usage et ce de la manière précisée ci-dessous. La société anonyme Condorvast peut conclure avec la société qui a installé l'ascenseur un contrat d'entretien d'une durée d'un an au moins; les acquéreurs respectifs seront à ce propos subrogés dans tous les droits et obligations de la société anonyme Condorvast et seront tenus du respect de ce contrat.

Remise à bicyclettes : La remise à bicyclettes ne peut servir qu'à y garer des bicyclettes avec interdiction d'y stationner toute motocyclette ou autre véhicule à deux roues.

Local à poubelles : Les modalités d'utilisation du local à poubelles seront déterminées par l'Assemblée Générale conformément à la législation en vigueur.

B. Critères et mode de calcul de la répartition des charges

Énumération : Sont considérées comme communes les charges et frais énumérées ci-après :

1. Les dépenses relatives à l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, la gestion des choses communes;

2. Les dommages-intérêts dus par la communauté ou par l'Association des Copropriétaires;

3. Toutes les autres dettes, charges ou frais consenties dans l'intérêt de la communauté ou de l'Association des Copropriétaires ou dues par elles;

4. Les frais d'une action en justice intentée par ou contre la communauté ou l'Association des Copropriétaires;

5. Les impôts, les taxes et les rétributions pour autant qu'elles n'aient pas été levées individuellement à charge d'un propriétaire;

6. Toutes les autres dettes, charges ou frais consenties dans l'intérêt de la communauté ou de l'Association des Copropriétaires ou dues par elles.

Contribution : Tout copropriétaire contribue aux charges communes, soit selon la valeur du lot privatif, soit proportionnellement à l'utilité que chacun des lots privatifs retire des parties communes et des services communs qui engendrent ces frais, de la façon fixée ci-après, étant toutefois bien entendu que la société anonyme Condorvast ne contribuera jamais aux charges communes.

Tout copropriétaire peut demander à l'Assemblée

Générale de modifier la répartition des charges afférentes aux parties communes au cas où cette répartition serait devenue incorrecte du fait de modifications apportées à l'immeuble, de l'activité développée ou de travaux exécutés par un copropriétaire, sans préjudice de son droit de s'adresser au juge dans la mesure où la loi pourvoit en une telle possibilité.

Répartition des charges

Clé générale de répartition : Toutes les charges, hormis celles mentionnées au paragraphe "Clés particulières de répartition" ci-dessous, seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Clés particulières de répartition : Les charges suivantes seront réparties en fonction de l'utilité que les parties communes et services communs, qui engendrent ces charges, apportent à chaque lot :

• Pour les appartements 0.1, 0.2, 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1 et 5.2 les frais et charges mentionnés ci-dessus afférents au hall d'entrée, les escaliers, la cage d'escalier, l'ascenseur et la cage d'ascenseur menant à et/ou attenant à ces appartement, chacun à concurrence d'un douzième.

• Pour les appartements 0.3, 0.4, 1.3, 1.4, 2.3, 2.4, 3.3, 3.4, 4.3, 4.4, 5.3 et 5.4 les frais et charges mentionnés ci-dessus afférents au hall d'entrée, les escaliers, la cage d'escalier, l'ascenseur et la cage d'ascenseur menant à et/ou attenant à ces appartement, chacun à concurrence d'un douzième.

• Pour les appartements 0.5, 0.6, 1.5, 1.6, 1.7, 2.5, 2.6, 2.7, 3.5, 3.6, 3.7, 4.5, 4.6, 4.7, 5.5, 5.6 et 5.7 les frais et charges mentionnés ci-dessus afférents au hall d'entrée, les escaliers, la cage d'escalier, l'ascenseur et la cage d'ascenseur menant à et/ou attenant à ces appartement, chacun à concurrence d'un dix-septième.

• Pour les huit emplacements de stationnement et les quatorze box-garages situés au niveau -2 : les frais et charges mentionnés ci-dessus afférents à l'accès avec l'aire d'accès et de manoeuvre au niveau -2 et menant au niveau -2, chacun à concurrence d'un vingt-deuxième.

• Pour les huit emplacements de stationnement et les douze box-garages situés au niveau -1 : les frais et charges mentionnés ci-dessus afférents à l'accès avec l'aire d'accès et de manoeuvre au niveau -1 et menant au niveau -1, chacun à concurrence d'un vingtième.

Fonds de roulement et de réserve : Pour lui permettre de faire face aux dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et le cas échéant les dépenses pour un concierge ou une femme de ménage, le syndic peut être chargé par l'Assemblée Générale de réclamer aux copropriétaires une provision, périodique ou non, dont l'Assemblée Générale fixera le montant et la périodicité. La somme de ces avances est appelée "fonds de roulement". Sauf périodicité plus courte fixée par l'Assemblée Générale le syndic est tenu de dresser annuellement le décompte des frais communs. Le solde de ce décompte doit être réglé par le copropriétaire concerné endéans la quinzaine de son envoi nonobstant toute

contestation. Le paiement des charges communes n'emporte pas l'approbation de celles-ci qui ne peut être donnée que par l'Assemblée Générale.

La société anonyme Condorvast ne paie pas de provision pour les appartements et parkings invendus.

Un "fonds de réserve" peut être constitué en vue de la couverture de dépenses exceptionnelles non périodiques, telles que les dépenses pour le renouvellement de l'installation commune de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture. La décision de créer un tel fonds est prise par l'Assemblée Générale qui fixera en outre le montant de la cotisation, montant qui sera pour chaque copropriétaire proportionnel à sa quote-part dans les parties communes et tiendra compte des clés particulières de répartition mentionnées ci-dessus.

La perception des montants est effectuée par le syndic qui est en outre responsable du placement de ces montants sur un compte à terme et du décompte annuel de celui-ci.

La société anonyme Condorvast ne paie pas de cotisation pour les appartements, remises, emplacements de stationnement et box-garages invendus.

En cas de transmission de propriété d'un lot le copropriétaire sortant est créancier de l'Association des Copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le "fonds de roulement" qui correspond à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes. Sa quote-part dans le "fonds de réserve", qui constitue un accessoire indissociable du lot privatif transporté par lui, demeure toutefois définitivement acquise à l'Association des Copropriétaires.

Transmission d'un lot : En cas de transmission de propriété d'un lot le notaire instrumentant est tenu de demander par lettre recommandée au syndic et le syndic est tenu de communiquer un état des frais suivants qui sont à charge du nouveau propriétaire :

- le 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;

- les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'Assemblée Générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

- les 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 syndic est en outre tenu de faire mention de :

- la quote-part du propriétaire dans le fonds de roulement;
- la quote-part du lot à vendre dans le fonds de réserve.

La réponse est communiquée aux parties; les parties sont également informées de l'absence de réponse endéans quinzaine de la part du syndic.

Le syndic qui néglige de répondre en temps voulu peut être tenu pour responsable, tant par le nouveau copropriétaire que par le copropriétaire sortant, de tout dommage résultant de cette carence ou de ce retard.

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

Perception des cotisations : Le copropriétaire - à l'exclusion de la société anonyme Condorvast tel qu'il a été précisé ci-dessus - qui ne paie pas endéans la quinzaine de la réception de l'avis du syndic lui demandant ce paiement, la provision ou l'apport à la réserve qui lui est réclamé, est rappelé à son obligation par le syndic par voie de lettre recommandée ou de lettre remise par porteur. A partir de ce moment les intérêts courent de plein droit sur toutes les sommes dues par le copropriétaire, calculés par jour de retard à un taux d'intérêt d'un pour cent par mois.

La même règle s'applique à tout autre montant dû par un copropriétaire à l'Association des Copropriétaires et pour lequel il est en retard de plus de quatorze jours.

Le syndic est habilité, sans autorisation préalable par l'Assemblée Générale, à assigner le copropriétaire défaillant en paiement de tous montants dus par celui-ci, majorés des intérêts, des frais et du montant de l'indemnité qui revient à l'Association des Copropriétaires.

Pour sûreté du paiement des sommes dues par lui, tout copropriétaire, par le fait de la signature de l'acte d'achat de son lot privatif, cède au syndic, agissant pour l'Association des Copropriétaires, toutes les créances qu'il peut faire valoir sur les locataires ou titulaires de droits d'usage sur son lot privatif et notamment le droit de percevoir les loyers et les contributions aux charges communes de l'immeuble dues par les locataires ou les occupants, à concurrence de tous les montants dus par les copropriétaires à l'Association des Copropriétaires.

Après due notification de la cession de cette créance le locataire ou autre tiers ne pourra plus valablement payer qu'entre les seules mains du syndic.

Assurance incendie : Les risques simples contre les dommages occasionnés par l'incendie, l'électricité, les attentats et les conflits sociaux, la tempête, la grêle, le poids de la neige ou de la glace, les catastrophes naturelles, l'eau, le bris de glaces, le vol, les pertes indirectes aux parties tant privatives que communes de l'immeuble et du terrain, sont assurés dans le cadre d'une police collective.

Conformément à l'article 61 de la loi sur l'assurance terrestre l'assurance incendie couvre également les dommages occasionnés par la foudre, l'explosion, l'implosion, la chute d'aéronefs ou le fait d'être touché par eux ou par des objets qui s'en détachent ou en tombent et d'être touché par un quelconque autre véhicule ou par des animaux.

Même lorsque le sinistre intervient en dehors des biens assurés la couverture de l'assurance s'étend aux dommages occasionnés aux choses privatives et communes du chef des secours ou de tout moyen utile à la conservation, à l'extinction ou au secours, de la démolition ou destruction ordonnée pour prévenir l'extension des dommages, l'effondrement en tant que conséquence directe et exclusive d'un sinistre, la fermentation ou l'auto-combustion suivies

d'un incendie ou d'une explosion.

Sont également considérés comme preneurs d'assurance en vue du bénéfice de la couverture offerte par le contrat d'assurance, outre les copropriétaires et l' Association des Copropriétaires, les personnes qui habitent avec les copropriétaires, leur personnel dans l'exercice de ses fonctions, les mandataires et les associés des preneurs d'assurance dans l'exercice de leurs fonctions, et toute autre personne qu'un copropriétaire désigne comme coassuré dans un avenant au contrat d'assurance.

Les copropriétaires n'ont pas de recours entre eux, ni envers l' Association des Copropriétaires, ni envers d'autres occupants que les locataires, même lorsque le dommage a pris naissance dans une partie privative de l'immeuble, hormis le cas de malveillance.

Les copropriétaires et l' Association des Copropriétaires renoncent également au recours contre les locataires pour autant que la convention avec les locataires comprenne également une renonciation de part de ceux-ci au recours contre eux. Les copropriétaires imposeront une telle renonciation à leurs locataires.

En ce qui concerne les unités invendues la société anonyme Condorvast s'engage à payer sa quote-part dans l'assurance incendie à partir de la réception provisoire.

Assurance de responsabilité : La responsabilité de tout copropriétaire et de l' Association des Copropriétaires du chef de dommages causés à autrui en vertu des articles 1382 à 1386 du Code Civil et le recours des tiers du chef d'une telle responsabilité sont également couverts par une police commune.

Les choses et les immeubles, au sens de ces dispositions légales, sont les parties tant privatives que communes de l'immeuble. Les tiers, au sens de ces mêmes dispositions légales, sont les autres copropriétaires que le copropriétaire qui est tenu responsable, les personnes au service de l' Association des Copropriétaires, le syndic, ainsi que tout occupant d'un lot privatif dans l'immeuble.

Les premières polices sont conclues par le maître de l'ouvrage au nom de tous les copropriétaires.

Par le seul fait de la signature de l'acte d'achat tout acquéreur d'un lot privatif confère au maître de l'ouvrage le pouvoir de conclure ces polices également en son nom. Par la suite les polices sont prorogées, renouvelées, adaptées, résiliées ou conclues par le syndic qui exerce cette compétence au nom des copropriétaires en vertu de mêmes pouvoirs aussi longtemps que cette compétence ne lui est pas conférée par l' Assemblée Générale des copropriétaires ou en vertu de la loi.

Bénéfices et revenus communs : Les copropriétaires ont droit aux bénéfices et aux revenus des choses communes proportionnellement à leur quote-part dans ces choses communes pour autant qu'il s'agisse de choses communes destinées également à leur usage.

Les remises qui seraient accordées par la compagnie d'assurances sur les primes relatives aux lots invendus reviennent néanmoins exclusivement au maître de l'ouvrage.

De ce fait tout copropriétaire est dans une même proportion habile à recevoir l'indemnité qui est versée à la

communauté ou à l' Association des Copropriétaires en vertu d'une des polices évoquées aux articles précédents.

Dans le cas de la destruction entière ou partielle de l'immeuble les indemnisations versées en considération de l'immeuble détruit sont prioritairement affectées à sa reconstruction si celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions contre les copropriétaires, les occupants ou les tiers responsables du sinistre, les copropriétaires sont, en cas de reconstruction ou de réparation, tenus d'intervenir dans les frais dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété, c'est-à-dire dans l'indivision générale de l'immeuble à reconstruire.

Si, dans le cas d'une destruction totale ou d'une destruction partielle à concurrence de soixante-quinze pour cent au moins de l'immeuble (à l'exclusion de la valeur du terrain) il est décidé de ne pas reconstruire, cette décision entraînera de plein droit la cessation du régime de la copropriété forcée des immeubles scindés en lots privatifs. Si l' Association des Copropriétaires est dotée de la personnalité juridique, la décision de ne pas reconstruire entraînera également la nécessité de dissoudre cette association.

C. Fixation des règles relatives au mode de convocation, au mode opératoire et aux compétences de l' Assemblée Générale

Chaque propriétaire d'un lot privatif, qui a également des droits dans les parties communes de l'immeuble, est membre de l' Assemblée Générale et prend part aux délibérations. En cas de scission du droit de propriété d'un lot ou lorsque celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l' Assemblée Générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés aient désigné la personne qui exercera ce droit. La même règle est d'application lorsque le droit de propriété d'un lot est scindé en usufruit et en nue-propriété.

L' Assemblée Générale dispose des compétences les plus étendues relatives à tout ce qui concerne les parties communes et les intérêts communs et qui échapperait au droit de gestion du syndic.

Époques auxquelles l' Assemblée Générale se réunit : Une Assemblée Générale annuelle des copropriétaires se réunira, à l'invitation du syndic, à l'endroit et au moment indiqués dans les convocations.

La première Assemblée Générale se tiendra endéans six mois après qu'autant de lots auront été vendus qu'un cinquième au moins du total des quotes-parts des parties communes de l'ensemble de l'immeuble auront été transportés et occupés par leurs acquéreurs ou occupants. La première Assemblée Générale fixe l'époque à laquelle l'Assemblée Générale annuelle se réunira dorénavant. La première Assemblée Générale sera convoquée par le maître de l'ouvrage.

Sans préjudice des dispositions de l'article 577-8, §4, 1° du Code Civil l' Assemblée Générale peut en outre être convoquée :

- à la requête d'un ou de plusieurs copropriétaires détenant un cinquième au moins des quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble;
- à la requête d'un copropriétaire au moins, même ne détenant pas un cinquième des quotes-parts dans les parties

communes de l'immeuble, sur ordonnance du juge auquel il demande d'ordonner la convocation afin de délibérer d'une proposition formulée par ce copropriétaire alors que le syndic négligerait ou refuserait abusivement d'y procéder;

- et chaque fois que l'intérêt de la copropriété le requiert.

Les convocations s'effectuent par voie de lettres recommandées déposées à la poste quatorze jours au moins avant la date de la réunion. Chaque convocation contiendra l'ordre du jour, fixé par celui qui convoque, et indiquera en outre le lieu, la date et l'heure de la réunion.

La date et l'ordre du jour des Assemblées Générales seront également à chaque fois communiqués en temps utile par le syndic aux occupants des lots dans l'immeuble qui n'ont pas voix à l'Assemblée Générale. Il leur rappelle qu'ils peuvent formuler par écrit des questions ou des observations et les adresser au syndic.

Le copropriétaire, empêché par maladie ou pour tout autre motif de donner suite à la convocation, peut se faire représenter par un mandataire de son choix. Le syndic ne peut cependant pas être désigné comme le mandataire d'un copropriétaire.

Droit de vote - Règles de majorité - Les Assemblées Générales sont présidées par un président désigné par les copropriétaires. Le secrétaire et deux scrutateurs sont également désignés.

En l'absence de candidats ou si, au terme de deux tours de scrutin, l'Assemblée Générale ne parvient pas à désigner ces membres du bureau, le président de l'Assemblée sera, de plein droit, celui parmi les copropriétaires personnellement présents qui détient le plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble et, au cas où plusieurs copropriétaires détiendraient un même nombre de quotes-parts, l'aîné d'entre eux. Le président désigne alors d'office les autres membres du bureau.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal au nombre de ses quotes-parts dans les parties communes. Nul ne pourra cependant participer au scrutin, non plus en qualité de mandataire, pour un nombre de voix excédant le total des voix dont disposent ensemble les autres copropriétaires présents ou représentés.

Pour pouvoir délibérer valablement dès la première convocation la moitié au moins des copropriétaires doivent être présents ou représentés à l'Assemblée Générale et détenir la moitié au moins des quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble. Si ce double quorum n'est pas atteint une seconde Assemblée Générale se réunira après un délai de quinze jours au moins et délibérera valablement quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et le nombre des quotes-parts dans la copropriété qu'ils détiennent, sauf lorsque les décisions à prendre ne peuvent être prises qu'à l'unanimité de tous les copropriétaires.

Les résolutions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés (cinquante pour cent plus une voix), sauf lorsque la loi ou les statuts prescrivent une majorité qualifiée voire l'unanimité.

Une personne désignée comme mandataire par l'

Association des Copropriétaires ou employée par celle-ci ne peut prendre part, ni personnellement ni par procuration, aux délibérations et aux votes relatifs à la tâche qui lui est confiée.

L'Assemblée Générale décide à une majorité des trois quarts (3/4) des voix de :

- toute modification des statuts relative à la jouissance, l'usage ou la gestion de l'immeuble;
- le fait de (faire) exécuter ou de ne pas (faire) exécuter des travaux aux parties communes pour autant que ces travaux échappent à la compétence du syndic;
- la constitution et la composition (facultative) d'un conseil d'administration dont la mission est de seconder le syndic et d'assurer la surveillance de sa gestion.

L'Assemblée Générale décide à une majorité des quatre cinquièmes (4/5) des voix de :

- toute autre modification des statuts, en ce compris une modification de la répartition des charges de la copropriété;
- une modification de la destination du bien immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- la reconstruction de l'immeuble ou la réparation de la partie endommagée dans le cas d'une destruction partielle de l'immeuble;
- l'acquisition de nouveaux biens immeubles destinés à devenir également communs;
- tous actes de disposition des biens immeubles communs.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des voix de :

- toute modification dans la répartition des quotes-parts dans la copropriété;
- toute résolution relative à la reconstruction totale du bien immeuble;
- la résolution de dissoudre l'Association des Copropriétaires.

Cette dernière résolution doit toujours être constatée par un acte authentique.

Procès-verbaux des Assemblées Générales

Les Assemblées Générales font l'objet de procès-verbaux qui sont signés par le président, par le secrétaire et par les scrutateurs. Les membres qui le souhaitent, ou leurs mandataires, signent également.

Une copie de ce procès-verbal, certifiée conforme par le syndic, est, endéans les deux semaines de la clôture de l'Assemblée, adressée à tous les copropriétaires, qu'ils aient ou non été présents.

Ces procès-verbaux sont en outre inscrits dans un registre, tenu au siège de l'Association des Copropriétaires où il peut, sans déplacement et sans frais, être consulté par tout intéressé. La consultation s'effectue aux jours et heures convenus avec le syndic. Le syndic est tenu de permettre cette consultation endéans les trois jours de la demande qui lui est adressée.

Il peut également, si la personne qui y a droit s'en contente, délivrer une copie du texte coordonné des statuts et de toutes les résolutions encore actuelles de l'Assemblée Générale.

Les résolutions de l'Assemblée Générale sont

opposables à tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot privatif dans l'immeuble et à tous ceux auxquels une autorisation d'occupation a été accordée, en d'autres mots à tous les occupants de l'immeuble.

L'occupant qui ne serait pas propriétaire d'un lot privatif sera informé des résolutions par un avis du syndic lui adressé par courrier recommandé à la poste endéans les deux semaines de la prise de la résolution.

Recours contre les résolutions de l'Assemblée Générale : Le recours contre les résolutions de l'Assemblée Générale n'est possible que dans la mesure où la loi y pourvoit. La même règle s'applique à tout recours direct contre le juge, entre autres au sujet de toute matière qui concerne la copropriété, la répartition des quotes-parts dans la copropriété ou la répartition des charges.

D. Fixation du mode de nomination du syndic, de l'étendue de ses compétences et de la durée de son mandat

La gestion journalière de l'immeuble et de l'Association des Copropriétaires est assurée par un syndic.

Est désignée comme premier syndic la société anonyme AGESYN, établie à Bruxelles, rue Vandeveld 127, pour la durée d'un mandat qui prendra fin lors de la première Assemblée Générale à désigner par le syndic.

Il n'est pas nécessaire que le syndic soit copropriétaire.

Son mandat peut être rémunéré sur décision de l'Assemblée Générale qui fixe également le montant de la rémunération.

Le mandat du syndic ne peut en aucun cas excéder une durée de cinq ans mais il est néanmoins renouvelable. Sous réserve d'une résolution expresse prise par l'Assemblée Générale le syndic ne pourra conclure de convention pour une durée qui excédât la durée de son mandat.

Immédiatement après sa nomination ou désignation le syndic est tenu de procéder à la publication de celle-ci telle que prévue par la loi (un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière visible à l'entrée de l'immeuble et renseigne, outre l'identité complète du syndic, les indications qui permettent de communiquer sans délai avec le syndic et notamment le lieu où les statuts, le (éventuel) Règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'Assemblée Générale peuvent être consultés (Code Civil, art. 577-8, §2).

L'Assemblée Générale peut à tout moment révoquer le syndic, le suspendre ou le remplacer temporairement.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le syndic est chargé notamment :

- de convoquer l'Assemblée Générale au moins une fois par an ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence par l'Assemblée Générale dans l'intérêt de la copropriété et lorsque les copropriétaires qui détiennent un cinquième au moins des quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble en font la demande;

- de consigner les décisions de l'Assemblée Générale dans le registre destiné à cet effet et qui doit à tout

moment se trouver au siège de l' Association des Copropriétaires;

- d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l' Assemblée Générale;

- de conserver les archives et en général tous les documents et pièces relatifs à la propriété;

- d'effectuer toutes les recettes et dépenses;

- d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire relatifs à l'immeuble à appartements;

- de veiller à la quiétude et à l'ordre dans l'immeuble et à l'entretien correct de ses parties communes;

- d'administrer les fonds de l' Association des Copropriétaires;

- de représenter l' Association des Copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Le syndic est tenu d'informer par lettre, endéans huitaine, l' Assemblée Générale ou tout copropriétaire individuel au sujet des procédures intentées;

- de répondre à la demande d'information du notaire chargé de la passation d'un acte tenant transmission de la propriété d'un lot dans l'immeuble;

- de communiquer à toutes personnes occupant l'immeuble sans y disposer du droit de vote la date des Assemblées Générales et toutes modifications apportées par l' Assemblée Générale au Règlement d'ordre intérieur ainsi que toutes les décisions qui les concernent (Code Civil, art. 577-10, §4);

- En cas de transmission de la propriété d'un lot établir le décompte du copropriétaire sortant (Code Civil, art. 577-11, §2);

Et en outre exécuter toutes les missions qui lui sont confiées par la loi, par les statuts ou par l' Assemblée Générale.

Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l' Assemblée Générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic est tenu d'assurer sa responsabilité.

Le syndic agissant de les limites de sa mission engage tous les copropriétaires par son action et agit au nom de l' Association des Copropriétaires.

III. DISPOSITIONS FINALES

Règlement d'ordre intérieur : Les statuts de l'immeuble peuvent être complétés par un Règlement d'ordre intérieur sans toutefois pouvoir déroger à ce qui est stipulé dans les statuts. En cas de contradiction les statuts prévalent.

Le maître de l'ouvrage peut rédiger un tel règlement.

Il est cependant de la compétence de l' Assemblée Générale de déterminer, modifier ou compléter le contenu de ce règlement dès lors qu'elle aura été convoquée pour la première fois. L' Assemblée Générale décide de ce qui précède à la majorité des trois quarts des voix puisqu'il s'agit de la jouissance ou de l'usage des parties communes de l'immeuble.

Ce Règlement d'ordre intérieur peut être consigné par

acte sous seing privé.

Si un Règlement d'ordre intérieur est rédigé il doit, endéans le mois de sa rédaction par le maître de l'ouvrage ou de son approbation par l'Assemblée Générale, être déposé au siège de l'Assemblée Générale à l'initiative du maître de l'ouvrage ou du syndic.

Le syndic actualise le Règlement d'ordre intérieur sans délai chaque fois que l'Assemblée Générale décide une modification.

Le Règlement d'ordre intérieur peut être consulté par tout intéressé, sans déplacement et gratuitement.

Les dispositions du Règlement d'ordre intérieur sont, de la même manière et aux mêmes conditions, opposables à ceux et par ceux auxquels et par lesquels les décisions de l'Assemblée Générale peuvent être opposées.

Election de domicile : En vue de l'exécution du présent acte les comparants élisent domicile en leur résidence ou siège social précité.

Tout copropriétaire qui n'est pas domicilié en Belgique est tenu d'élire domicile en Belgique. A défaut d'y satisfaire ces copropriétaires sont réputés avoir élu domicile à l'adresse du lot privatif dont ils sont propriétaires.

Dispense d'inscription d'office : Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de la prise d'une inscription d'office du chef d'une quelconque disposition du présent acte.

Frais : Les frais de la rédaction des statuts de l'immeuble sont mis à charge des acquéreurs des lots privatifs de l'immeuble.

Identité : Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des comparants aux présentes au vu des pièces officielles prescrites par la loi.

Pouvoir : La société anonyme Amber en Partners, agissant et représentée comme il est dit ci-dessus, propriétaire du terrain, déclare constituer pour ses mandataires spéciaux :

1. Monsieur Sven De Vos, précité;
2. Monsieur Bart Van der Paal, administrateur de sociétés, demeurant à Anvers, Jan Van Rijswijcklaan 215;
3. Monsieur Erwin Grusenmeyer, administrateur de sociétés, demeurant à Brasschaat, Bredabaan 128;
4. Dame Geertje Peeters, candidat notaire, demeurant à 's-Gravenwezel, Gillès-de-Pélichylei 45.

La société anonyme Condorvast, agissant et représentée comme il est dit ci-dessus, propriétaire des constructions à ériger, déclare constituer pour ses mandataires spéciaux:

1. Monsieur Philippe Lemahieu, précité;
2. Monsieur Ben Dumez, employé, demeurant à Pulle, Goudvinklaan 1;
3. Monsieur Jan Oosterlinck, directeur financier et administratif, demeurant à Grimbergen, Tangedallaan 17/7.

Chacun d'entre eux ne pouvant agir que comme mentionné ci-dessus et poser les actes suivants pour et au nom des sociétés précitées :

Vendre tout ou partie des parties privatives ci-dessus décrites et les quotités dans les parties communes de l'immeuble, dont le terrain sur lequel est érigé l'immeuble, et signer tous statuts modificatifs et complémentifs.

Et ce tant à l'amiable que par la voie judiciaire, de la main à la main, par adjudication publique ou licitation, dans les formes, aux prix, sous les charges, clauses et conditions, à telle(s) personne(s) que le mandataire avisera.

Obliger le constituant à toutes garanties et au rapport de toutes justifications, mainlevées et certificats de radiation. Fixer toutes époques d'entrée en jouissance, déterminer les lieux, les modes et les époques du paiement des prix, des frais et de tous accessoires, les recevoir, en délivrer quittance et décharge avec ou sans subrogation.

Requérir la prise d'une inscription d'office ou en dispenser pour tout ou partie et à quelque motif que ce soit; après ou à défaut de paiement accorder la levée d'oppositions, saisies et autres empêchements; consentir en la mainlevée et en la radiation de toutes inscriptions généralement quelconques et notes marginales de nantissement avec ou sans renonciation à tous privilèges, hypothèques, actions résolutoires et droits réels, renoncer à toutes poursuites et mesures coercitives.

Accepter des acquéreurs, des adjudicataires et autres toutes garanties et hypothèques pour sûreté du paiement ou de l'exécution de tous engagements, accorder toutes mentions et subrogations, avec ou sans garantie.

A défaut de paiement ou exécution des conditions, charges et clauses ainsi qu'en cas de contestation quelconque citer et comparaître devant les tribunaux tant en demandant qu'en défendant, faire plaider, former opposition, aller en appel et se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous titres et pièces, jugements et arrêts, utiliser toutes voies de droit jusqu'à l'exécution, éventuellement la revendre sur folle enchère, la résolution de la vente, la saisie immobilière, la voie parée, la collocation judiciaire et caetera, en toutes circonstances conclure, transiger et compromettre. Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées auraient été faites par porte-fort, les approuver et les ratifier.

Aux effets ci-dessus conclure toutes actions, signer tous actes et pièces, subroger, élire domicile, et en général faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

DONT ACTE.

Fait et passé aux lieu et date comme ci-dessus.

Et lecture faite de tout ce qui précède les comparants ont signé le présent acte avec Nous, notaire.

Suivent les signatures.

ENREGISTRÉ vingt rôles, un renvoi, à Anvers, deuxième bureau de l'Enregistrement, le dix-sept juin 1999, volume 128, folio 62, case 16. Reçu mille francs (BEF 1.000). Le Receveur (signé) E. Cappoen.

A. CAHIER DES CHARGES GÉNÉRAL

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent cahier des charges il est référé au cahier des charges général des ventes publiques immobilières dans l'arrondissement de Bruxelles, cahier des charges dont un exemplaire est demeuré annexé au cahier des charges dressé par Maître Jean Lafontaine, notaire soussigné, et Maître Chantal Loché,