

**BERQUIN / OCKERMAN / DECKERS /  
SPRUYT / VAN DER VORST & DEKEGEL**

**Notaires Associés  
avenue Lloyd George II - 1000 Bruxelles**

**ACTE DE BASE I**

**HYDE PARK UCCLÉ**

**chaussée de Waterloo 965-967 - 1180 Bruxelles**

**BEAUFORT HOUSE SA/NV - boulevard Général Jacques 88 - 1050  
Bruxelles**

# STATUTS DE LA COPROPRIETE "HYDE PARK UCCLE"

Dossier : DD/JVDW/JP/2032702/CC

Répertoire : 13185.

L'an deux mille trois.

Le vingt-six novembre.

En l'étude, à Bruxelles, avenue Lloyd George, 11

Devant moi, maître Denis DECKERS, Notaire Associé, associé de la société civile ayant adoptée la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée dénommée "Berquin, Ockerman, Deckers, Spruyt, van der Vorst & Dekegel, Geassocieerde Notarissen", ayant son siège social à Bruxelles, avenue Lloyd George, 11, inscrite au registre des Personnes Morales sous le numéro 0474073840.

A COMPARU :

La société anonyme « BEAUFORT HOUSE » ayant son siège social à Ixelles, boulevard Général Jacques, 88. Inscrite Registre des Personnes Morales sous le numéro 0474.470.649.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Denis DECKERS, Notaire soussigné, le vingt-neuf mars deux mille un, publiés aux annexes du Moniteur belge sous le numéro 2001-04-12/115.

Ci-après dénommée "la comparante"

Ici représentée par son administrateur-délégué Monsieur Philippe WEIDNER, demeurant à Ixelles, boulevard Général Jacques, 88, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du seize décembre deux mille deux, publiée à l'Annexe du Moniteur Belge du dix janvier deux mille trois sous le numéro 200030110/0004437, et par Monsieur Michael JAMES, administrateur, domicilié à 1200 Bruxelles, rue de la Cambre 22 ab, nommé dans l'acte constitutif.

## EXPOSE PRELIMINAIRE.

La comparante déclare ce qui suit.

A) La comparante est propriétaire du bien suivant :

### COMMUNE D'UCCLE ( Deuxième division ) :

Dans une propriété comprenant les anciens bâtiments de la Maternité Sainte-Elisabeth à l'angle de l'avenue De Fré 206, cadastrée d'après de récents extraits de la matrice cadastrale section C n° 286 D/16 pour une superficie de un hectare trente-neuf ares dix-sept dixmillièmes et de la Chaussée de Waterloo numéro 965, cadastrée même section n° 286 C/16 pour une superficie de cinquante-deux ares trente-deux centiares.

Les biens figurant au plan ci-après mentionné comprenant trois lots décrits comme suit :

- **lot 1** dénommé « bâtiment H », présentant une superficie d'après mesurage de cinquante-deux ares quinze centiares (52a 15ca),

- **lot 2** figurant par lignes parme hachurées, en ce compris le « lot 4b » figurant par lignes rouges quadrillées.

Ledit « lot 2 » est composé du « lot 2b » étant « zone d'accès par les véhicules de secours, de déménagement et de manœuvres », et du « lot 2a » étant « les jardins

d'agrément », présentant une superficie totale d'après mesurage de trente-six ares nonante-six centiares (36a 96ca),

- lot 3a dénommé « le parc », présentant une superficie d'après mesurage de quarante ares vingt-neuf centiares (40a 29ca),

L'ensemble faisant par addition une superficie de un hectare vingt-neuf ares quarante centiares (1ha 29a 40ca).

Tels que ces bien se trouvent figurés au plan dressé par le géomètre Pletincx en date du dix-huit octobre deux mille trois qui restera annexé aux présentes mais ne devra pas être transcrit. (Annexe 1)

#### **Origine de propriété.**

La société anonyme « BEAUFORT HOUSE » est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de l'association sans but lucratif « ASSOCIATION DE PROMOTION D'INSTITUTS DE SOINS », en abrégé « A.P.I.S. », à Uccle, aux termes d'un acte reçu en date du vingt-neuf octobre deux mille trois, par Maître Denis DECKERS, Notaire soussigné, et Maître Carole GUILLEMYN, Notaire Associé à Bruxelles, en cours de transcription.

Par acte reçu par le Notaire soussigné, en date du vingt-et-un novembre deux mille trois, le « lot 1b » appartenant à la société « BEAUFORT HOUSE » a été échangé contre le « lot 4b » appartenant à l'association sans but lucratif « CONGREGATIE VAN DE GASTHUISZUSTERS AUGUSTINESSEN VAN LEUVEN », nommée ci-après.

Originellement, l'ensemble des biens vendus et échangés appartenait sous plus grande contenance à l'association sans but lucratif « CONGREGATIE VAN DE GASTHUISZUSTERS AUGUSTINESSEN VAN LEUVEN » établie à Uccle pour l'avoir acquis aux termes d'actes reçus par le notaire Paul Dubost à Bruxelles le trente avril mil neuf cent vingt-trois, transcrit au bureau des Hypothèques à Bruxelles les dix-neuf mai suivant volume 775 n° 25 et volume 769 n° 31, et le vingt-quatre mai suivant, volume 780 n° 5.

Par deux actes de Maître Bernard Thiran, Notaire à Fraciennes, en date du dix-sept décembre deux mille deux, transcrit audit Bureau des Hypothèques le vingt-sept décembre suivant sous les références respectivement 49-T-271202-14051 et 49-T-271202-14052, ladite association « CONGREGATIE VAN DE GASTHUISZUSTERS AUGUSTINESSEN VAN LEUVEN » a cédé et transféré le bien vendu à l'association sans but lucratif « ASSOCIATION DE PROMOTION D'INSTITUTS DE SOINS », en abrégé « A.P.I.S. », précitée.

#### **B) Permis d'urbanisme.**

1) La comparante marque son accord pour la transformation de l'immeuble dont question ci-avant sous le point A en un complexe immobilier composé de cinq immeubles et de garages lequel contiendra des logements multiples et des garages, destinés en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts.

2) Le permis d'urbanisme s'y rapportant a été délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle, le vingt-cinq février deux mille deux, à la demande de la société Logibel, sous les références 35.652.

Le présent acte crée cependant les statuts du complexe entier qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

#### **3) Renseignements d'urbanisme.**

I. En réponse à la demande de renseignements urbanistiques concernant les biens vendus la Commune d'Uccle a délivré un document daté du vingt novembre dernier contenant les informations suivantes :

« Nous référant aux documents que vous nous avez transmis le 28 octobre 2003 en application de l'article 90 de l'Ordonnance du 29 août 1991 organique de la

planification et de l'urbanisme, nous avons l'honneur de vous communiquer les renseignements relatifs au bien sis av. De Fré/Chée de Waterloo, cadastré section C n°s 286/c/16, 286/d/16 et 162/g/2.

Le bien immeuble en question n'est pas repris dans les limites d'un permis de lotir.

Le PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zone d'habitation, en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone verte et le long d'un espace structurant.

Le bien n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et express du Collège des Bourgmestre et Echevins modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux (art 84, §1<sup>er</sup>, 5° de l'ordonnance du 29 août 1991).

Sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ces dispositions, les prescriptions suivantes du plan particulier d'affectation du sol n°51bis-Quartier Floride/Langeveld – approuvé par arrêté du Gouvernement du 14 avril 1994 sont d'application articles : II.0 Dispositions générales ; III.2.0 Dispositions particulières pour la zone n°2 ; III.2.4. Zone 2 (zone d'équipements d'intérêt collectif) ; IV. Zone de recul ; V. Zone de jardin ; VI. Zone d'espace vert ; garages souterrains.

A notre connaissance, le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation. Toutefois, la Chée de Waterloo et l'av. De Fré étant des voiries régionales, consultez également l'AED, Service B1, rue du Progrès 80 bte 1, 1030 Bruxelles.

Nous avons aucune remarque particulière vis-à-vis de la division projetée.

Le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme n°35651 délivré le 20 mai 2003 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la démolition des anciens bâtiments et l'extension de l'hôpital.

Le bien fait l'objet du permis d'urbanisme n° 35652 délivré le 25 février 2003 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la rénovation des bâtiments existants et l'aménagement d'un parking enterré.

Le bien n'est pas classé comme monument ou site, ni en voie de classement.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (ordonnance du 4 mars 1993-art 42). »

Il est constitué :

I. l'acte de base comprenant la description des parties privatives et communes du complexe, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque entité privative,

II. le règlement de copropriété,

III. le règlement d'ordre intérieur.

## **Titre I – ACTE DE BASE**

La comparante, agissant en sa qualité de propriétaire unique du complexe en cours de transformation déclare établir comme suit l'acte de base, qui forme, avec le règlement de copropriété, les statuts du complexe.

### **I. Copropriété et indivision forcée.**

Le bien en question se compose des trois lots précisés dans l'exposé préliminaire.

Les dispositions du permis d'urbanisme accorde la faculté de rénover le bâtiment H en un complexe immobilier comprenant cinq immeubles avec un complexe de garages attenant en sous-sol.

Ce complexe sera dénommé dans son ensemble « Hyde Park Uccle ».

Aux fins d'opérer la division horizontale de la propriété, la comparante déclare placer ce bien 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, sur base des plans dont question ci-après.

Par l'effet de cette déclaration, les appartements et garages se trouvant dans le complexe constitueront 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 comprendra une partie en propriété privative et exclusive, avec comme accessoire inséparable la quote-part y afférente dans les parties communes du complexe.

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

Les acquéreurs des lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants-droit ou ayants-cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer au présent acte de base et au règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien, ainsi qu'au règlement d'ordre intérieur et aux décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires conformément à l'article 577-10 du code civil.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs ou occupants.

### **II. Annexes.**

La comparante me remet les documents suivants, qui seront annexés au présent acte :

1. les plans du complexe dressés le cinq juillet deux mille deux, par les architectes du groupe « ARCHI -ds » établis à Anderlecht, boulevard Maurice Carême, 6 boîte 9 et du groupe « INTERIOR ARCHITECTS 3.14 » établi à Uccle, avenue de Messidor, 131:

- 1\* le plan de situation-implantation numéro 02, (Annexe 2)
- 2\* le plan des parkings numéro 12, (Annexe 3)
- 3\* le plan des caves numéro 11, (Annexe 4)

- 4\* le plan du rez-de-chaussée numéro 13, (Annexe 5)
  - 5\* le plan du premier étage numéro 14, (Annexe 6)
  - 6\* le plan du second étage numéro 15, (Annexe 7)
  - 7\* le plan du troisième étage numéro 16, (Annexe 8)
  - 8\* le plan du quatrième étage numéro 17, (Annexe 9)
  - 9\* le plan des façades ouest jardin numéro 19, (Annexe 10)
  - 10\* le plan des façades nord jardin numéro 21, (Annexe 11)
  - 11\* le plan des façades latérales cour E-B numéro 24, (Annexe 12)
  - 12\* le plan des façades latérales cour A-D numéro 25, (Annexe 13)
- Les plans ne devront pas être transcrits.

2. le permis d'urbanisme dont question ci-avant ; (Annexe 14), qui ne devra pas être transcrit non plus.

Ces documents complètent les statuts du complexe, avec lesquels ils forment un tout. Ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

Les documents sub 1. et 2. demeureront en conséquence ci-annexés, après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par la comparante, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire instrumentant. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci, pour être déposés en même temps qu'une expédition du présent acte au bureau des hypothèques compétent, les plans et le permis étant les seuls documents qui ne seront pas transcrits dans les registres du conservateur des hypothèques.

La comparante déclare reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

Il est précisé que l'implantation du mobilier et des appareils éventuellement repris aux plans ci-annexés est purement indicative.

### **III. Servitudes.**

#### **1. Servitude reprise dans le titre de propriété ou autre.**

Le titre de propriété de la comparante, dont question ci-avant, contient les conditions particulières suivantes.

Il est donné à connaître ce qui suit :

*A) « 1) qu'aux termes de l'acte prévauté du notaire Paul Dubost en date du trente avril mil neuf cent vingt-trois, il est stipulé ce qui suit, textuellement reproduit : « La société acquéreuse devra s'entendre directement avec les autorités compétentes, sans l'intervention des vendeurs, au sujet des taxes, alignements et tous autres règlements auxquels ils auraient à se soumettre, elle devra notamment respecter la zone de recul et de non bâtisse à front de la chaussée de Waterloo.*

*Les murs de clôture seront construits sur sol mitoyen ou propre mais la mitoyenneté et les frais de construction des murs ne pourra être réclamée aux vendeurs.*

*Elle déclare que dans l'aménagement des constructions qu'elle compte ériger sur les terrains vendus, elle veillera à leur donner un aspect le plus séant possible, elle veillera « également à ce que les malades ne soient pas exposés aux regards des passants de la chaussée de Waterloo et des habitant de la villa sise chaussée de Waterloo, 987 (Villa « La Clairière »).*

*Elle s'engage à interdire généralement les convois funèbres par l'avenue Defré et par la chaussée de Waterloo.*

Enfin dans l'acte susvisé du ministère du notaire t'Serstevens en date du vingt-huit octobre mil neuf cent nonante-six, il se lit les clauses suivantes, ici textuellement reproduites :

L'acqueduc de la Ville de Bruxelles passe au dessus et sous les terrains vendus, les acquéreurs entreront chacune en ce qui le concerne dans tous les droits et obligations de la venderesse à cet égard, sans recours ni indemnité.

2) Les acquéreurs s'interdisent pour eux et leurs ayants cause le droit de construire sur les dits terrains, des maisons à usage d'estaminet, des chantiers, des dépôts et d'y exercer ou laisser exercer une industrie quelconque.

3) Les clôtures, haies ou murs que placeront les acquéreurs soit entre leurs propriétés respectives, soit entre leurs terrains et la propriété restante de la venderesse devront être fait sur sol mitoyen.

Le remboursement de la moitié des murs ne pourra être exigé de l'autre acquéreur ou de la venderesse que dans le cas où ils clôtureraient le surplus de la propriété au moyen d'un mur.

Les murs de clôture construits sur sol mitoyen auront une hauteur maximum de deux mètres septante-cinq centimètres.

La dame venderesse n'aura aucune responsabilité du chef du remblai d'un forage qui aurait été fait sur le bien et consistant en un faux puits d'environ neuf mètres de profondeur. »

**B) Abandon de servitude reprise dans le propriété.**

«VI. Renonciation à servitude

Le vendeur renonce au droit de passage sur la zone A SAUF sur le triangle dont l'hypothénuse est constituée du mur existant et dont le sommet de l'angle droit est indiqué par le numéro 125, suivant le plan dressé par le géomètre Loris en date du vingt-et-un juillet deux mille deux qui restera ci-annexé. »

**C) Servitude reprise dans l'acte reçu le vingt-et-un octobre deux mille trois par Maître Carole Guillemyn, Notaire à Bruxelles.**

« II. Constitution de servitude ;

Ensuite, le propriétaire accorde à charge de la parcelle de terrain, indiquée sous teinte jaune au plan prévanté, ci-annexé, et au profit du « lot 3b », lot dominant, indiqué au même plan, une servitude de passage, de parking et de manœuvre, perpétuelle et à titre gratuit, aux conditions suivantes :

- le passage, le parking et les manœuvres pourront s'exercer sur tout l'assiette de la parcelle par tout véhicule motorisé, y compris des ambulances, à l'exception de camions, destinés à l'exploitation, à l'entretien et au fonctionnement du fonds dominant ;

- ce passage ou ces manœuvres devront toujours s'effectuer de façon à être le moins dommageable possible pour le fonds servant ;

- le propriétaire du fonds dominant a droit de faire tous travaux et aménagements pour user et conserver ledite servitude, sans devoir demander l'accord préalable du propriétaire du fonds servant, mais de la manière qui soit la moins dérangeante et dommageable pour ce dernier ;

- l'installation et l'entretien de cette servitude se fera aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant. »

**D)** La comparante a déposé et requière le notaire soussigné, de mettre au rang de ses minutes, en annexe du présent acte, l'un des originaux d'un contrat de bail emphytéotique conclu entre la coopérative intercommunale SIBELGA et la copropriété HYDE PARK UCCLE, représentées respectivement par Monsieur Olivier Braun, en vertu d'une procuration publiée au Moniteur Belge du trente juillet deux mille trois, et par la comparante, en date du sept août deux mille trois, sur un local

d'une superficie de vingt-quatre mètres carrés environ, situé à l'avenue De Fré 206 et figurant au plan numéro 53 ci-annexé, pour une durée de nonante-neuf ans à compter de ce jour. Ce plan ne devra pas être transcrit. Le plan de situation dudit local reste ci-annexé et ne sera pas transcrit.

Dans ce même contexte, les parties comparantes confirment et réitèrent pour autant que de besoin, toutes les conventions, clauses, charges et conditions contenues dans la convention sous seing privé déposée en annexe des présentes. Voulant qu'au moyen des présentes, ladite convention acquière tous les effets d'un acte authentique et qu'il en soit délivré toutes expéditions et extrait nécessaires.

Ladite intercommunale bénéficie en outre d'une servitude d'accès à ce local.

La comparante déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas grevé d'autres servitudes conventionnelles.

## 2. Nouvelles servitudes.

La construction du complexe provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant et servant appartiendront chacun à un propriétaire différent.

Elles 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 et des jours d'un lot sur l'autre,
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires – gaz – électricité – téléphone)
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires – gaz- électricité – téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus du celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par le présent acte et grevant les parties communes et privatives du complexe totalement ou partiellement que d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci tous les travaux d'entretien, de remplacement ou toute vérification sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les gaines, aéras, canalisations, et caetera, cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties à décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

Les plans ne devront pas être transcrits.

## IV. Description du complexe.

1. Le complexe dénommé « Hyde Park Uccle », constitué des entités « Ascot », « Bentley », « Chelsea », « Derby » et « Eton » ainsi que le complexe de garages se trouvent implantés tels que repris sur les plans ci-avant.

2. Chaque terrasse mentionnée dans les parties privatives est à considérer comme une partie commune dont la jouissance privative et exclusive est réservée à titre de servitude gratuite aux occupants des parties privatives auxquelles ces terrasses sont affectées comme décrit ci-après.

3. Il résulte des plans ci-annexés que le complexe comprendra :

## **I. LES PARTIES PRIVATIVES :**

### **I. DANS L'ENTITE DENOMMEE « ASCOT »**

#### **1) au rez-de-chaussée du bloc dénommé « ASCOT » :**

- un appartement dénommé "A.0.1" comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, un vestiaire, une salle de séjour, une cuisine américaine, une salle à manger, une chambre, une salle de douches.

- un appartement dénommé "A.0.2" comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une salle à manger, une chambre, une salle de bains, un bureau, un débarras une terrasse avec débarras.

- un appartement dénommé "A.0.3" comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une salle à manger, une chambre, une salle de bains, un bureau, un débarras une terrasse avec débarras.

- un appartement dénommé "A.0.4" comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, un vestiaire, une salle de séjour, une cuisine américaine, une salle à manger, une chambre, une salle de douches.

#### **2) au premier étage de bloc dénommé « ASCOT » :**

- un appartement dénommé « A.1.1. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, deux terrasses, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, trois chambres et deux salles de bains.

- un appartement dénommé « A.1.2. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, trois chambres et deux salles de bains, trois terrasses.

#### **3) au deuxième étage de bloc dénommé « ASCOT » :**

- un appartement dénommé « A.2.1. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une terrasse, une salle à manger avec cuisine américaine, une chambre et une salle de douches.

- un appartement dénommé « A.2.2. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une terrasse, une cuisine, un débarras, un bureau, une salle de bains, une chambre avec loggia, une chambre.

- une partie de l'appartement dénommé « A.2.3. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une terrasse, une cuisine, une salle de bains, un bureau et partie du débarras.

- un appartement dénommé « A.2.4. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une terrasse, une salle à manger avec cuisine américaine, une chambre et une salle de douches.

#### **4) au troisième étage de bloc dénommé « ASCOT » :**

- un appartement dénommé « A.3.1.» comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une terrasse, une salle à manger avec cuisine américaine, une chambre, une salle de douches.

- un appartement dénommé « A.3.2. » comprenant : un salle de séjour, une salle à manger, deux terrasses, une cuisine, une chambre, un bureau, un débarras, un lave-mains, un cabinet de toilette.

- partie d'un appartement dénommé « A.3.3. » comprenant : une salle de séjour, une salle à manger, une cuisine, un lave-mains, un cabinet de toilette, une chambre, une salle de bains, deux terrasses, un bureau et une partie du débarras.

- un appartement dénommé « A.3.4 » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une terrasse, une salle à manger avec cuisine américaine, une chambre, une salle de douches.

#### 5) au quatrième étage de bloc dénommé « ASCOT » :

- un appartement dénommé « A.4.1.» comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une terrasse, une salle à manger avec cuisine américaine, une chambre, une salle de douches, une chambre et une salle de bains.

- partie d'un appartement dénommé « A.4.2. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une terrasse, une salle à manger avec cuisine américaine, une chambre, une salle de douches, une chambre et une salle de bains, un lave-mains.

## **II. DANS L'ENTITÉ DÉNOMMÉE « BENTLEY »**

### 1) au rez-de-chaussée du bloc dénommé « BENTLEY »

- un appartement dénommé "B.0.1" comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une cuisine, une salle à manger, deux salles de séjour, un hall de nuit, deux salles de bains et trois chambres.

- un appartement dénommé "B.0.2" comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une cuisine, une salle à manger, deux salles de séjour, un hall de nuit, deux salles de bains et trois chambres.

### 2) au premier étage du bloc dénommé « BENTLEY »

- un appartement dénommé "B.1.1" comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux terrasses, trois chambres et deux salles de bains.

- un appartement dénommé "B.1.2" comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, trois terrasses, trois chambres et deux salles de bains.

### 3) au deuxième étage du bloc dénommé « BENTLEY »

- un appartement dénommé "B.2.1" comprenant: un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une terrasse, une salle à manger avec cuisine américaine, une chambre et une salle de douches

- un appartement dénommé « B.2.2. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une terrasse, une cuisine, un débarras, un bureau, une salle de bains, une chambre avec loggia, une chambre.

- un appartement dénommé « B.2.3. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une terrasse, une cuisine, un débarras, un bureau, une salle de bains, une chambre, une chambre.

- partie d'un appartement dénommé « B.2.4. » comprenant : un hall d'entrée, une salle de séjour, une salle à manger avec cuisine américaine, une terrasse, une chambre et partie d'une salle de bains.

#### 4) au troisième étage du bloc dénommé « BENTLEY »

- un appartement dénommé « B.3.1 » comprenant: un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une terrasse, une salle à manger avec cuisine américaine, une chambre, une salle de douchess.

- un appartement dénommé « B.3.2. » comprenant : un salle de séjour, une salle à manger, deux terrasses, une cuisine, une chambre, un bureau, un débarras, un lave-mains, un cabinet de toilette.

- un appartement dénommé « B.3.3. » comprenant : un salle de séjour, une salle à manger, deux terrasses, une cuisine, une chambre, un bureau, un débarras, un lave-mains, un cabinet de toilette.

- partie d'un appartement dénommé « B.3.4. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une salle à manger avec cuisine américaine, une terrasse, une chambre, partie d'une salle de douches

#### 5) au quatrième étage du bloc dénommé « BENTLEY »

- un appartement dénommé « B.4.1 » comprenant: un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une terrasse, une salle à manger avec cuisine américaine, une chambre, une salle de douchess, une chambre et une salle de bains.

- un appartement dénommé « B.4.2. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une terrasse, une salle à manger avec cuisine américaine, une chambre, une salle de douches, une chambre et une salle de bains, un lave-mains.

### **III. DANS L'ENTITE DENOMMEE « CHELSEA »**

#### 1) aux sous-sols du bloc dénommé « CHELSEA »

- vingt caves (20), numérotées d'un à vingt,

#### 2) au rez-de-chaussée du bloc dénommé « CHELSEA »

- un appartement dénommé "C.0.1" comprenant : deux hall d'entrée, un cabinet de toilette, une buanderie, une cuisine, une salle à manger, deux salles de séjour, un hall de nuit, deux salles de bains, un cabinet de toilette, et trois chambres.

-un appartement dénommé "C.0.2" comprenant : deux hall d'entrée, un cabinet de toilette, une buanderie, une cuisine, une salle à manger, deux salles de séjour, un hall de nuit, deux salles de bains, un cabinet de toilette, et trois chambres.

#### 3) au premier étage du bloc dénommé « CHELSEA »

- un appartement dénommé "C.1.1" comprenant : deux halls d'entrée, un cabinet de toilette, une cuisine, une buanderie, une salle à manger, deux salles de séjours, un hall de nuit, trois chambres, un cabinet de toilette, un salle de douches et un salle de bains.

- un appartement dénommé "C.1.2" comprenant : deux halls d'entrée, un cabinet de toilette, une cuisine, une buanderie, une salle à manger, deux salles de

séjours, un hall de nuit, trois chambres, un cabinet de toilette, un salle de douches et un salle de bains.

**4) au deuxième étage du bloc dénommé « CHELSEA »**

- un appartement dénommé « C.2.1 » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, un lave-mains, un débarras, une salle à manger, une salle de séjour, une terrasse, une chambre, un cabinet de toilette avec douches, une chambre, une salle de bains, une chambre.

- un appartement dénommé « C.2.2. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, un lave-mains, un débarras, une salle à manger, une salle de séjour, une terrasse, une chambre, un cabinet de toilette avec douches, une chambre, une salle de bains, une chambre.

- un appartement dénommé « C.2.3. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger avec cuisine américaine, une terrasse, une salle de séjour, une chambre avec salle de douchess.

- un appartement dénommé «C.2.4. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger avec cuisine américaine, une terrasses, une salle de séjour, une chambre avec salle de douchess.

- partie d'un appartement dénommé « A.2.3 » comprenant : une partie du débarras et un bureau.

- partie d'un appartement dénommé « B.2.4. » comprenant : une partie d'une salle de bains et un bureau

- partie d'un appartement dénommé «D.2.2. » comprenant : une partie d'un débarras et un bureau.

- partie d'un appartement dénommé « E.2.1. » comprenant : une partie de la salle de bains et un bureau

**5) au troisième étage du bloc dénommé « CHELSEA »**

- un appartement dénommé « C.3.1 » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger avec cuisine américaine, une terrasse, une salle de séjour, une chambre avec salle de douchess.

- un appartement dénommé « C.3.2. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, un lave-mains, un débarras, une salle à manger, une salle de séjour, une terrasse, une chambre, une chambre, un cabinet de toilette avec douches, une chambre, une salle de bains.

- un appartement dénommé « C.3.3. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, un lave-mains, un débarras, une salle à manger, une salle de séjour, une terrasse, une chambre, une chambre, un cabinet de toilette avec douches, une chambre, une salle de bains.

- un appartement dénommé « C.3.4. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger avec cuisine américaine, une terrasse, une salle de séjour, une chambre avec salle de douchess.

- partie d'un appartement dénommé «A.3.4 » comprenant : un bureau et une partie du débarras.

- partie d'un appartement dénommé « B.3.4. » comprenant : un bureau et une partie du cabinet de toilette.

- partie d'un appartement dénommé « D.3.2. » comprenant : un bureau et une partie du débarras.

- partie d'un appartement dénommé « E.3.2. » comprenant : un bureau et une partie du cabinet de toilette.

**6) au quatrième étage du bloc dénommé « CHELSEA »**

- un appartement dénommé « C.4.1 » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger avec cuisine américaine, une terrasse, une salle de séjour, une chambre avec salle de bains.

- un appartement dénommé « C.4.2. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger avec cuisine américaine, une terrasse, une salle de séjour, une chambre avec salle de bains.

**V. DANS L'ENTITE DENOMMEE « DERBY »**

**1) au rez-de-chaussée du bloc dénommé « DERBY »**

- un appartement dénommé "D.0.1" comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une cuisine, une salle à manger, deux salles de séjour, un hall de nuit, deux salles de bains et trois chambres.

- un appartement dénommé "D.0.2" comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une cuisine, une salle à manger, deux salles de séjour, un hall de nuit, deux salles de bains et trois chambres.

**2) au premier étage du bloc dénommé « DERBY »**

- un appartement dénommé "D.1.1" comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux terrasses, trois chambres et deux salles de bains.

- un appartement dénommé "D.1.2" comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux terrasses, trois chambres et deux salles de bains.

**3) au deuxième étage du bloc dénommé « DERBY »**

- un appartement dénommé "D.2.1" comprenant: un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une terrasse, une salle à manger avec cuisine américaine, une chambre et une salle de douches

- partie d'un appartement dénommé « D.2.2. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une terrasse, une cuisine, une salle de bains, un bureau et partie du débarras.

- un appartement dénommé « D.2.3. » comprenant : : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une terrasse, une cuisine, un débarras, un bureau, une salle de bains, une chambre avec loggia, une chambre

- un appartement dénommé « D.2.4. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une terrasse, une salle à manger avec cuisine américaine, une chambre et une salle de douches.

**4) au troisième étage du bloc dénommé « DERBY »**

- un appartement dénommé « D.3.1 » comprenant: un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une terrasse, une salle à manger avec cuisine américaine, une chambre, une salle de douchess.

- un appartement dénommé « D.3.2. » comprenant : une salle de séjour, une salle à manger, une cuisine, un lave-mains, un cabinet de toilette, une chambre, une salle de bains, deux terrasses, un bureau et une partie du débarras.

- un appartement dénommé « D.3.3. » comprenant : un salle de séjour, une salle à manger, deux terrasses, une cuisine, une chambre, un bureau, un débarras, un lave-mains, un cabinet de toilette.

- un appartement dénommé « D.3.4. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une terrasse, une salle à manger avec cuisine américaine, une chambre, une salle de douchess.

**5) au quatrième étage du bloc dénommé « DERBY »**

- un appartement dénommé « D.4.1 » comprenant: un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une terrasse, une salle à manger avec cuisine américaine, une chambre, une salle de douchess, une chambre et une salle de bains, un lave-mains.

- un appartement dénommé « D.4.2. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une terrasse, une salle à manger avec cuisine américaine, une chambre, une salle de douchess, une chambre et une salle de bains.

**IV. DANS L'ENTITE DENOMMEE « ETON »**

**1)- aux sous-sols du bloc dénommé « ETON »**

\* quarante-six caves (46) numérotées de vingt et un à soixante-six.

**2) au rez-de-chaussée du bloc dénommé « ETON » :**

- un appartement dénommé « E.O.1 » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une cuisine, une salle à manger, deux salles de séjour, un hall de nuit, deux salles de bains et trois chambres.

- un appartement dénommé « E.O.2. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une cuisine, une salle à manger, deux salles de séjour, un hall de nuit, deux salles de bains et trois chambres.

**3) au premier étage du bloc dénommé « ETON » :**

- un appartement dénommé « E.1.1 » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, trois terrasses, trois chambres et deux salles de bains.

- un appartement dénommé « E.1.2. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, trois terrasses, trois chambres et deux salles de bains.

**4) au deuxième étage du bloc dénommé « ETON » :**

- partie d'un appartement dénommé « E.2.1 » comprenant : un hall d'entrée, une salle de séjour, une salle à manger avec cuisine américaine, une terrasse, une chambre et partie d'une salle de bains.

- un appartement dénommé « E.2.2. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une terrasse, une cuisine, un débarras, un bureau, une salle de bains, une chambre avec loggia, une chambre.

-un appartement dénommé « E.2.3. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une terrasse, une cuisine, un débarras, un bureau, une salle de bains, une chambre avec loggia, une chambre.

- un appartement dénommé « E.2.4. » comprenant : : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une terrasse, une salle à manger avec cuisine américaine, une chambre et une salle de douches.

**5) au troisième étage du bloc dénommé « ETON » :**

- partie d'un appartement dénommé « E.3.1 » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une salle à manger avec cuisine américaine, une terrasse, une chambre, partie d'une salle de douches

- un appartement dénommé « E.3.2. » comprenant : un salle de séjour, une salle à manger, deux terrasses, une cuisine, une chambre, un bureau, un débarras, un lave-mains, un cabinet de toilette.

- un appartement dénommé « E.3.3. » comprenant : un salle de séjour, une salle à manger, deux terrasses, une cuisine, une chambre, un bureau, un débarras, un lave-mains, un cabinet de toilette.

- un appartement dénommé « E.3.3 » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une salle à manger avec cuisine américaine, une terrasse, une chambre, partie d'une salle de douches

**6) au quatrième étage du bloc dénommé « ETON » :**

- un appartement dénommé « E.4.1 » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une terrasse, une salle à manger avec cuisine américaine, une chambre, une salle de douches, une chambre et une salle de bains.

- un appartement dénommé « E.4.2. » comprenant : un hall d'entrée, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une terrasse, une salle à manger avec cuisine américaine, une chambre, une salle de douches, une chambre et une salle de bains, un lave-mains.

**VI. DANS LE COMPLEXE DE GARAGES**

- quarante-et-un (41) **emplacements pour voiture**, numérotés de un à quarante-et-un;

- quatorze (14) **emplacements double pour voitures**, numérotés de quarante-deux/quarante-deux bis à cinquante-cinq/cinquante-cinq bis.

tous délimités par des marques de peinture au sol avec indication du numéro,

- quarante (40) **garages pour voiture**, numérotés de un à quarante.

**En général, sont privatifs, les éléments à l'usage exclusif d'un copropriétaire, tel que décrit à l'article 9 du Règlement de Copropriété.**

**II. LES PARTIES COMMUNES DU COMPLEXE**

\*aux sous-sols : la rampe d'accès, un local poubelles, un local motos, un local poubelles, un local vélos, un local poubelles, un local compteur, deux débarras, la buanderie, un local chauffage, un local technique, un parking motos-vélos.

\*au rez-de-chaussée : les façades, divers jardins et le parc, la conciergerie,

\* dans le complexe garages : deux rampes d'accès, deux portes d'entrée,

\*dans les différentes entités : les portes d'entrée, les sas, les halls d'entrée, les cages d'ascenseur, les escaliers avec leur cage,

En général, sont parties communes : toutes les parties du complexe qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi et l'usage, tel que plus amplement décrits à l'article 6 du Règlement de Copropriété.

**V. Division du complexe.**

1. Les propriétaires des appartements auront, à titre de servitude gratuite, la jouissance exclusive des jardins et du parc jouxtant les immeubles, tel que figuré au

plan "jardin" annexé au présent acte. Les frais d'entretien et de conservation de ces jardins constituent des charges communes générales du complexe et seront supportés par tous les copropriétaires, en fonction de leurs quotités dans les parties communes.

Les plantations seront également effectuées par la copropriété, conformément aux instructions de l'assemblée générale des copropriétaires.

2. Au cas où différentes entités privatives appartiendraient au même propriétaire, celui-ci aurait la jouissance exclusive des paliers et dégagements donnant accès uniquement à ces entités, à charge d'en supporter les frais d'entretien.

3. Le présent acte de base, plus particulièrement la description des parties privatives ainsi que la répartition des parties communes, a été rédigé à la vue des plans dont question ci-dessus, tels qu'approuvés dans le cadre du permis d'urbanisme. Il est cependant envisagé de modifier la superficie des appartements selon leur commercialisation, si bien que la description des parties privatives et l'attribution des parties communes est ici reprise à titre purement indicatif. A l'occasion de la vente de chaque partie privative, il sera produit par l'architecte compétent un plan de l'appartement vendu et sa valeur par rapport au plateau y afférent.

4. Le complexe sera divisé comme suit :

4.a.a) **Le complexe dénommé « garages » comprendra :**

- en propriété privative et exclusive : le plateau comprenant les emplacements pour voiture, les emplacements double pour voiture et les garages, tels que décrits ci-avant.

- en copropriété et indivision forcée :

-- pour la totalité du plateau mille cinq cent trente-sept/ dix millièmes (1.537/10.000ièmes) des parties communes .

4.a.b.) **emplacements pour voiture comprendront chacun :**

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit,

- en copropriété et indivision forcée :

dix/dix millièmes (10/10.000ièmes) des parties communes.

4.a.c.) **emplacements double pour voiture comprendront chacun :**

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit,

- en copropriété et indivision forcée :

dix/dix millièmes (10/10.000ièmes) des parties communes.

5.a.d) **garages comprendront chacun :**

- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte automatique,

- en copropriété et indivision forcée :

vingt-deux/dix millièmes (22/10.000ièmes) des parties communes .

4.b.a) **l'entité dénommée « ASCOT » comprendra :**

- en copropriété et indivision forcée :

-- cette entité représentant mille cinq cent septante-et-un/dix millièmes (1.571/10.000ièmes) des parties communes du complexe,

-en propriété privative et exclusive :

**-- AU REZ-DE-CHAUSSEE :**

--- l'appartement dénommé "A.0.1" comprendra :

partie, - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font

- en copropriété et indivision forcée :

-- soixante-et-un/dix millièmes (61/10.000ièmes) des parties communes.

--- l'appartement dénommé "A.0.2" comprendra :

partie, - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font

- en copropriété et indivision forcée :

-- cent quinze/dix millièmes (115/10.000ièmes) des parties communes.

--- l'appartement dénommé "A.0.3" comprendra :

partie, - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font

- en copropriété et indivision forcée :

-- cent dix/dix millièmes (110/10.000ièmes) des parties communes.

--- l'appartement dénommé "A.0.4" comprendra :

partie, - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font

- en copropriété et indivision forcée :

-- soixante-et-un/dix millièmes (61/10.000ièmes) des parties communes.

**-- AU PREMIER ETAGE :**

--- l'appartement dénommé "A.1.1" comprendra :

partie, - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font

- en copropriété et indivision forcée :

-- cent septante-quatre/dix millièmes (174/10.000ièmes) des parties communes.

--- l'appartement dénommé "A.1.2" comprendra :

partie, - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font

- en copropriété et indivision forcée :

-- cent soixante-six/dix millièmes (166/10.000ièmes) des parties communes.

**-- AU DEUXIEME ETAGE :**

--- l'appartement dénommé "A.2.1" comprendra :

partie, - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font

- en copropriété et indivision forcée :

- soixante-et-un/dix millièmes (61/10.000ièmes) des parties communes.
- **l'appartement dénommé "A.2.2" comprendra :**
  - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
  - en copropriété et indivision forcée :
  - cent quinze/dix millièmes (115/10.000ièmes) des parties communes.
- **l'appartement dénommé "A.2.3" comprendra :**
  - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
  - en copropriété et indivision forcée :
  - cent dix-neuf/dix millièmes (119/10.000ièmes) des parties communes.
- **l'appartement dénommé "A.2.4" comprendra :**
  - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
  - en copropriété et indivision forcée :
  - soixante-et-un/dix millièmes (61/10.000ièmes) des parties communes.
- **AU TROISIEME ETAGE :**
- **l'appartement dénommé "A.3.1" comprendra :**
  - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
  - en copropriété et indivision forcée :
  - soixante-et-un/dix millièmes (61/10.000ièmes) des parties communes.
- **l'appartement dénommé "A.3.2" comprendra :**
  - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
  - en copropriété et indivision forcée :
  - cent deux/dix millièmes (102/10.000ièmes) des parties communes.
- **l'appartement dénommé "A.3.3" comprendra :**
  - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
  - en copropriété et indivision forcée :
  - cent treize/dix millièmes (113/10.000ièmes) des parties communes.
- **l'appartement dénommé "A.3.4" comprendra :**
  - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
  - en copropriété et indivision forcée :
  - soixante-et-un/dix millièmes (61/10.000ièmes) des parties communes.
- **AU QUATRIEME ETAGE :**
- **l'appartement dénommé "A.4.1" comprendra :**
  - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :
- nonante/dix millièmes (90/10.000ièmes) des parties communes .

- **l'appartement dénommé "A.4.2" comprendra :**
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée :
- cent et un/dix millièmes (101/10.000ièmes) des parties communes.

#### **4.c.a) l'entité dénommée « BENTLEY » comprendra :**

- en copropriété et indivision forcée :
- cette entité représente mille cinq cent quarante-neuf/dix millièmes (1.549/10.000ièmes) des parties communes du complexe.

- en propriété privative et exclusive :

#### **-- AU REZ-DE-CHAUSSEE :**

- **l'appartement dénommé "B.0.1" comprendra :**
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée :
- cent soixante-sept/dix millièmes (167/10.000ièmes) des parties communes.

- **l'appartement dénommé "B.0.2" comprendra :**
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée :
- cent cinquante-sept/dix millièmes (157/10.000ièmes) des parties communes.

#### **-- AU PREMIER ETAGE :**

- **l'appartement dénommé "B.1.1" comprendra :**
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée :
- cent septante-quatre/dix millièmes (174/10.000ièmes) des parties communes.

- **l'appartement dénommé "B.1.2" comprendra :**
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée :
- cent soixante-cinq/dix millièmes (165/10.000ièmes) des parties communes.

#### **- AU DEUXIEME ETAGE :**

--- **l'appartement dénommé "B.2.1" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- soixante-et-un/dix millièmes (61/10.000ièmes) des parties communes.

--- **l'appartement dénommé "B.2.2" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- cent quinze/dix millièmes (115/10.000ièmes) des parties communes.

--- **l'appartement dénommé "B.2.3" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- cent sept/dix millièmes (107/10.000ièmes) des parties communes.

--- **l'appartement dénommé "B.2.4" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- septante-deux/dix millièmes (72/10.000ièmes) des parties communes.

-- **AU TROISIEME ETAGE :**

--- **l'appartement dénommé "B.3.1" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- soixante-et-un/dix millièmes (61/10.000ièmes) des parties communes.

--- **l'appartement dénommé "B.3.2" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- cent deux/dix millièmes (102/10.000ièmes) des parties communes.

--- **l'appartement dénommé "B.3.3" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- cent un/dix millièmes (101/10.000ièmes) des parties communes .

--- **l'appartement dénommé "B.3.4" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- septante-trois/dix millièmes (73/10.000ièmes) des parties communes.

**-- AU QUATRIEME ETAGE :**

- l'appartement dénommé "B.4.1" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- nonante/dix millièmes (90/10.000ièmes) des parties communes.

- l'appartement dénommé "B.4.2" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- cent cinq/dix millièmes (105/10.000ièmes) des parties communes.

**4.d.a) l'entité dénommée « CHELSEA » comprendra :**

- en copropriété et indivision forcée :  
-- cette entité, à l'exception des sous-sols, comporte deux mille soixante-neuf/dix millièmes (2.069/10.000ièmes) des parties communes générales du complexe,

- en propriété privative et exclusive :

- AU SOUS-SOL :**  
- en propriété privative et exclusive : le plateau comprenant les vingt (20) telles que décrites ci-avant.  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- pour ce plateau soixante/ dix millièmes (60/10.000ièmes) des parties communes .

**-- AU REZ-DE-CHAUSSEE :**

- l'appartement dénommé "C.0.1" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- deux cent quarante-six/dix millièmes (246/10.000ièmes) des parties communes.

- l'appartement dénommé "C.0.2" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- deux cent trente-huit/dix millièmes (238/10.000ièmes) des parties communes.

**-- AU PREMIER ETAGE :**

- l'appartement dénommé "C.1.1" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :  
-- deux cent vingt-neuf/dix millièmes (229/10.000ièmes) des parties communes.

--- **l'appartement dénommé "C.1.2" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- deux cent trente-quatre/dix millièmes (234/10.000ièmes) des parties communes.

**- AU DEUXIEME ETAGE :**

--- **l'appartement dénommé "C.2.1" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- cinquante-cinq/dix millièmes (55/10.000ièmes) des parties communes.

--- **l'appartement dénommé "C.2.2" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- cent cinquante-et-un/dix millièmes (151/10.000ièmes) des parties communes.

--- **l'appartement dénommé "C.2.3" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- cent cinquante-quatre/dix millièmes (154/10.000ièmes) des parties communes.

--- **l'appartement dénommé "C.2.4" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- cent cinquante-quatre/dix millièmes (154/10.000ièmes) des parties communes.

**- AU TROISIEME ETAGE :**

--- **l'appartement dénommé "C.3.1" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- cinquante-cinq/dix millièmes (55/10.000ièmes) des parties communes .

--- **l'appartement dénommé "C.3.2" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :
- cent quarante-six/dix millièmes (146/10.000ièmes) des parties communes.

--- **l'appartement dénommé "C.3.3" comprendra :**

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :

-- cent quarante-sept/dix millièmes (147/10.000ièmes) des parties communes .

--- **l'appartement dénommé "C.3.4" comprendra :**

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :

-- cinquante-cinq/dix millièmes (55/10.000ièmes) des parties communes.

-- **AU QUATRIEME ETAGE :**

--- **l'appartement dénommé "C.4.1" comprendra :**

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :

-- cent cinquante/dix millièmes (150/10.000ièmes) des parties communes.

--- **l'appartement dénommé "C.4.2" comprendra :**

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :

-- cent cinquante-et-un/dix millièmes (151/10.000ièmes) des parties communes.

**4.e.a) l'entité dénommée « DERBY » comprendra :**

- en copropriété et indivision forcée :

-- cette entité représente mille cinq cent quarante-sept/dix millièmes (1.547/10.000ièmes) des parties communes.

- en propriété privative et exclusive :

-- **AU REZ-DE-CHAUSSEE :**

--- **l'appartement dénommé "D.0.1" comprendra :**

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :

-- cent soixante-neuf/dix millièmes (169/10.000ièmes) des parties communes.

--- **l'appartement dénommé "D.0.2" comprendra :**

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :
- cent soixante-neuf/dix millièmes (169/10.000ièmes) des parties communes.

**-- AU PREMIER ETAGE :**

- **l'appartement dénommé "D.1.1" comprendra :**
- en propriété privée et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :
- cent soixante-sept/dix millièmes (167/10.000ièmes) des parties communes.

- **l'appartement dénommé "D.1.2" comprendra :**
- en propriété privée et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :
- cent soixante-sept/dix millièmes (167/10.000ièmes) des parties communes.

**-- AU DEUXIEME ETAGE :**

- **l'appartement dénommé "D.2.1" comprendra :**
- en propriété privée et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :
- soixante-et-un/dix millièmes (61/10.000ièmes) des parties communes.

- **l'appartement dénommé "D.2.2" comprendra :**
- en propriété privée et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :
- cent dix-huit/dix millièmes (118/10.000ièmes) des parties communes.

- **l'appartement dénommé "D.2.3" comprendra :**
- en propriété privée et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :
- cent sept/dix millièmes (107/10.000ièmes) des parties communes.

- **l'appartement dénommé "D.2.4" comprendra :**
- en propriété privée et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :
- soixante-et-un/dix millièmes (61/10.000ièmes) des parties communes.

**-- AU TROISIEME ETAGE :**

- **l'appartement dénommé "D.3.1" comprendra :**
- en propriété privée et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :
- soixante-et-un/dix millièmes (61/10.000ièmes) des parties communes.
- **l'appartement dénommé "D.3.2" comprendra :**
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée :
- cent treize/dix millièmes (113/10.000ièmes) des parties communes.
- **l'appartement dénommé "D.3.3" comprendra :**
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée :
- cent deux/dix millièmes (102/10.000ièmes) des parties communes.
- **l'appartement dénommé "D.3.4" comprendra :**
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée :
- soixante-et-un/dix millièmes (61/10.000ièmes) des parties communes.

-- **AU QUATRIEME ETAGE :**

- **l'appartement dénommé "D.4.1" comprendra :**
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée :
- cent un/dix millièmes (101/10.000ièmes) des parties communes.
- **l'appartement dénommé "D.4.2" comprendra :**
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée :
- nonante/dix millièmes (90/10.000ièmes) des parties communes.

**4.f.a) l'entité dénommée « ETON » comprendra :**

- en copropriété et indivision forcée :
- cette entité, à l'exception du niveau du sous-sols, comporte mille cinq cent vingt-neuf/dix millièmes (1.529/10.000ièmes) des parties communes du complexe,

- en propriété privative et exclusive :

-- **AU SOUS-SOL :**

- en propriété privative et exclusive : le plateau comprenant les quarante-six (46) telles que décrites ci-avant.
- en copropriété et indivision forcée :
- pour ce plateau : cent trente-huit/ dix millièmes (138/10.000ièmes) des parties communes .

**-- AU REZ-DE-CHAUSSEE :**

**--- l'appartement dénommé "E.0.1" comprendra :**

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :

-- cent cinquante-neuf/dix millièmes (159/10.000ièmes) des parties communes.

**--- l'appartement dénommé "E.0.2" comprendra :**

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :

-- cent cinquante-neuf/dix millièmes (159/10.000ièmes) des parties communes générales du complexe,

**-- AU PREMIER ETAGE :**

**--- l'appartement dénommé "E.1.1" comprendra :**

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :

-- cent soixante-sept/dix millièmes (167/10.000ièmes) des parties communes.

**--- l'appartement dénommé "D.1.2" comprendra :**

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :

-- cent soixante-cinq/dix millièmes (165/10.000ièmes) des parties communes.

**-- AU DEUXIEME ETAGE :**

**--- l'appartement dénommé "E.2.1" comprendra :**

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :

-- septante-deux/dix millièmes (72/10.000ièmes) des parties communes.

**--- l'appartement dénommé "E.2.2" comprendra :**

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :

-- cent sept/dix millièmes (107/10.000ièmes) des parties communes.

**--- l'appartement dénommé "E.2.3" comprendra :**

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :

-- cent huit/dix millièmes (108/10.000ièmes) des parties communes.

--- **l'appartement dénommé "E.2.4" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- soixante-et-un/dix millièmes (61/10.000ièmes) des parties communes.

-- **AU TROISIEME ETAGE :**

--- **l'appartement dénommé "E.3.1" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- septante-trois/dix millièmes (73/10.000ièmes) des parties communes.

--- **l'appartement dénommé "E.3.2" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- cent un/dix millièmes (101/10.000ièmes) des parties communes.

--- **l'appartement dénommé "E.3.3" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- cent deux/dix millièmes (102/10.000ièmes) des parties communes.

--- **l'appartement dénommé "E.3.4" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- soixante-et-un/dix millièmes (61/10.000ièmes) des parties communes.

-- **AU QUATRIEME ETAGE :**

--- **l'appartement dénommé "E.4.1" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- cent quatre/dix millièmes (104/10.000ièmes) des parties communes.

--- **l'appartement dénommé "E.4.2" comprendra :**  
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
- en copropriété et indivision forcée :  
-- nonante/dix millièmes (90/10.000ièmes) des parties communes.

**VI. Modifications éventuelles.**

Jusqu'à l'achèvement complet des travaux préalable au regroupement des six lots sous la dénomination "Hyde Park Uccle", la comparante se réserve le droit de changer la répartition des quotités dans les parties communes générales de

n'importe laquelle des parties privatives dont elle est restée propriétaire. La composition des parties privatives et communes n'a, en effet, rien de définitif, comme dit ci-après.

Ladite répartition pourra être modifiée, par la comparante sans le concours des copropriétaires de l'immeuble mais uniquement pour les locaux dont elle reste propriétaire et sans naturellement que ces modifications puissent modifier le nombre des quotités communes générales afférentes aux éléments privatifs déjà vendus, ni modifier le nombre total des parties communes générales tel qu'il est établi au présent acte, ni porter atteinte aux droits acquis par les propriétaires

Dès lors, si la comparante faisant usage de cette faculté, rendait commune une partie privative, les quotités communes y afférentes seraient réparties entre d'autres locaux privatifs dont ladite société serait propriétaire et ce au gré de cette dernière.

#### **Modifications aux plans :**

Les plans décrits ci-avant et annexés au présent acte le sont à titre de simples renseignements étant entendu que aussi longtemps que les travaux ne seront pas entièrement achevés, ils pourront toujours faire l'objet de modifications sans l'intervention des acquéreurs futurs ou antérieurs sous la condition que ces modifications ne nuisent en rien à la stabilité et à l'esthétique du bâtiment ainsi qu'aux droits acquis par les propriétaires.

Les architectes, pendant le cours des travaux, peuvent apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art.

Les cotes ou mesures indiqués sur les plans ci-annexés ne sont données qu'à titre purement exemplatif, toute différence en plus ou en moins entre ces mesures réelles ne devant donner lieu à aucune indemnité de part et d'autre.

#### **Modifications de la composition des parties privatives et communes :**

La comparante, se réserve, le droit de diviser un ou plusieurs étages autrement qu'il n'est prévu aux plans annexés au présent acte. Elle pourra le faire sans avoir à obtenir l'approbation des propriétaires futurs ou antérieurs ou de l'assemblée générale des copropriétaires que ce soit de leur propre chef avant la vente, soit après celle-ci à la demande d'un acquéreur.

A titre exemplatif mais nullement restrictif, il est précisé en outre que la comparante se réserve le droit inconditionnel, de transformer plusieurs appartements ou parties d'appartement en un seul (sous forme de duplex, par exemple) en ajoutant les quotités attachées à ces parties privatives, de retrancher une partie d'appartement pour le joindre à un appartement adjacent, de subdiviser les appartements et dès lors d'en ventiler les quotités, de modifier la surface des parties communes tels que hall ou dégagement commun, porche d'entrée, passage et caetera... pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de céder des locaux privatifs.

Ces modifications ne sont citées que comme exemple et la comparante pourra aux fins ci-dessus effectuer tous travaux y compris aux parties communes.

Au surplus, toutes modifications imposées par les autorités compétentes, devront être acceptées d'office par tous les copropriétaires même pour les parties privatives déjà vendues sans aucune indemnité à charge de la comparante au profit des copropriétaires.

La division éventuelle des appartements sera constatée devant notaire, soit dans un acte de vente, soit dans un acte de division de propriété rectificatif ou complémentaire.

**Mandat :**

La comparante ou tout mandataire expressément désigné par elle, est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant, et ce aux clauses et conditions que le mandataire jugera convenable.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du bien était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

Pour autant que de besoin par le seul fait de leur acquisition, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable, à la comparante de les représenter à la signature de ces actes et plus généralement à tous actes apportant une modification ou un complément, quels qu'ils soient au présent acte de base, sans devoir demander le concours des copropriétaires, jusqu'à ce que toutes les parties privatives aient été vendues ; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession. Il profite à tous mandataires spéciaux ou généraux du comparant, avec pouvoirs de substitution.

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

**Mandat spécial au syndic**

La copropriété a chargé un entrepreneur de mener à son terme les travaux d'achèvement des parties communes. Pour la réalisation, au sens large du terme, de ces travaux, la copropriété est représentée par son syndic : Monsieur Pierre Maertens, ci-après nommé, jusqu'à l'achèvement desdits travaux du dernier bâtiment.

**Modification de la répartition des parties communes :**

Le tableau figurant dans le présent acte établit les quotités attribuées à chaque élément privatif dans les parties communes ; la part contributive de chaque élément privatif dans les charges et dépenses communes de l'ensemble du complexe sont déterminées par les quotités telles que déterminées ci-dessus et par des quotités spéciales définies ci-avant.

## **Titre II - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **CHAPITRE 1 : EXPOSE GENERAL.**

#### **Article 1 - Définition et portée.**

Conformément à l'article 577-4 du code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à la résidence "HYDE PARK UCCLE" et réglant les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction du complexe ou d'une partie du complexe.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article n°22, 2°, d) des présents statuts.

Ces dispositions seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent, sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du code civil.

Toute modification à l'acte de base et au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

#### **Article 2 - Définition du règlement d'ordre intérieur.**

Il est arrêté, pour valoir entre les copropriétaires et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

#### **Article 3 – Statuts de l'immeuble.**

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code Civil.

### **CHAPITRE 2 : PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.**

#### **Article 4 – Division de l'immeuble en parties communes et privatives.**

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées « appartement », « cave », « garage », emplacement (double) pour voiture », ou de manière générale « lot privatif ».

#### **Article 5 – Mode de calcul des quotités dans les parties communes.**

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif ont été déterminées dans l'acte de base du complexe, en fonction de la valeur intrinsèque de chaque lot privatif.

Pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale, sans tenir compte des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du complexe ou des modifications effectuées aux alentours du complexe.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000 ) réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur intrinsèque.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque du complexe ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des quotités telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve des droits réservés au comparant de modifier l'acte de base et la répartition des parties privatives et communes dont question ci-avant.

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

#### **Article 6 – Définition des parties communes.**

Les parties communes sont divisées en quotes-parts attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soit les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les parties communes sont décrites ci-après.

1. Le terrain :

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie et le terrain en sous-sol sont réputés communs, sauf convention contraire.

2. Fondations et murs porteurs.

On appelle "fondation" ou "mur porteur" tout élément qui participe à la stabilité de l'immeuble.

3. Les murs de pignon et de refend, dalles et poutres, plafonds.

Sont communs les murs de pignon et de refend, les dalles, poutres et solives qui soutiennent le revêtement ou qui portent le revêtement de plafond, les hourdis et le gîtage.

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

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les chapes des sols communs, parquets, carrelages ou autres revêtements, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs.

Le mur séparant deux ou plusieurs lots privatifs sont communs, à l'exclusion des revêtements et enduits se trouvant à l'intérieur des lots privatifs.

Les cloisons séparant deux terrasses sont communes, à l'exclusion des revêtements et enduits.

5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs.

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs de l'immeuble, doit être considéré comme mitoyen.

6. Murs intérieurs d'un lot privatif.

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

7. Murs de clôture.

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

8. Murs (revêtements et enduits).

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privatifs, sont privatifs; à l'extérieur, ils sont communs.

9. Plafonds et planchers – Gros-œuvre.

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

10. Plafonds et planchers – Revêtements et enduits.

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

#### 11. Cheminées.

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

#### 12. Toit.

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.

#### 13. Façades.

La façade est un élément commun. A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, les balcons, les terrasses avec leurs accessoires ainsi que les passerelles et coursives avec leurs accessoires.

#### 14. Fenêtres.

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des éléments privatifs.

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

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

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune. Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ce cas, intervenir dans ces frais.
- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### 15. Escaliers.

Les escaliers sont communs. Ils le sont dans toutes leurs sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par "escalier" non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans l'

ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

#### 16. Portes palières.

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leurs faces extérieures.

#### 17. Ascenseurs.

Les ascenseurs sont des éléments communs. Ils constituent des accessoires du rez-de-chaussée et sont dès lors d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de ces éléments communs.

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.

#### 18. Chauffage central.

Les chaudières servant au chauffage des parties communes sont des éléments communs.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

S'il est exact que les radiateurs placés dans un lot privatif sont à usage exclusif, le présent article dénie le droit au propriétaire de les modifier, de les déplacer, de les supprimer ou de les remplacer par des radiateurs de calibre différent, sauf moyennant accord de l'assemblée générale pris à la majorité simple.

Cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter.

#### 19. Balcons et terrasses.

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

En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives.

#### 20. Canalisations – Raccordements généraux.

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

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

#### 21. Electricité – Télédistribution – Antennes.

L'ensemble de l'équipement électrique ( minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre porte automatique, ...) desservant 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, la rampe d'accès au sous-sol, l'accès de manœuvre du parking et des emplacements de parking, les locaux destinés aux compteurs, les locaux vide-poubelles, et en général, est déclaré partie commune.

Sera également commun le circuit de télédistribution.

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 d'antennes paraboliques privatives est interdit.

#### 22. Locaux à usage commun.

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, la rampe d'accès au sous-sol, l'accès de manœuvre du parking, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, la cabine du transformateur du courant électrique et les tuyauteries communes de distribution.

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

#### 23. Tentes solaires – Marquises – Pare-soleil.

Les tentes solaires, marquises, et pare-soleil sont des éléments privatifs.

Leurs placements, remplacements et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif.

Leurs modèles et teintes seront à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

#### 24. Jardin.

Les jardins se trouvant à l'arrière du bâtiment sont communs, à l'exception des jardins aménagés sur les terrains dont la jouissance privative et exclusive a été concédée. Les pilastres soutenant les coursives des étages supérieurs se trouvant dans les jardins sont des éléments communs.

#### 25. Présomption.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiment ou de terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

### **Article 7 – Parties communes - Droits et obligations des copropriétaires.**

1. L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix de l'ensemble des propriétaires du complexe.

2. Les travaux de peinture extérieure des châssis de fenêtres et des portes-fenêtres des appartements sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être effectués qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

Il est fait remarquer que les travaux de peinture et l'entretien des faces intérieures des châssis restent à charge des privatifs.

Les travaux de peinture extérieure des fenêtres et portes-fenêtres des appartements doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

3. Les terrasses à usage privatif devront conserver leur destination d'agrément. Il ne pourra y être érigé aucune construction, même en matériaux légers.

Les frais des travaux et réparations effectués à ces terrasses et à leurs gardes-corps et balustrades, réglés par la copropriété, devront être remboursés par le propriétaire qui en a la jouissance, s'il est établi que les dégâts causés sont dus de son fait.

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

4. Les propriétaires des appartements auxquels est attribuée une jouissance exclusive d'un jardin devront à tout moment, dans l'intérêt de la copropriété, laisser libre accès à leur jardin, notamment afin de permettre la réalisation de travaux et l'aménagement ou le déménagement d'un autre occupant de l'immeuble.

Il est interdit de déposer dans les jardins à usage privatif d'autres objets que du mobilier de jardin.

Les titulaires de la jouissance exclusive d'un jardin n'ont pas le droit de construire.

5. Les copropriétaires doivent user des parties communes conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres co-propriétaires.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs, d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

6. Il est formellement interdit de stationner des véhicules dans l'accès principal ainsi que dans les cours intérieures. Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble sauf à l'endroit prévu à cet effet.

### **Article 8 – Situation juridique des parties communes.**

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

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

#### **Article 9 – Définition des parties privatives.**

Sont parties privatives les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations intérieures d'adduction et d'évacuation des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, du chauffage et les radiateurs se trouvant à l'intérieur, les installations sanitaires particulières ( lavabos, éviers, water-closet, salle de bains ), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, de télédistribution, du téléphone, et caetera...

#### **Article 10 – Parties privatives – Droits et obligations des copropriétaires.**

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

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

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

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

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 14 ci-après, relatives aux "transformations".

Les propriétaires pourront placer des stores ou autres dispositifs intérieurs ou extérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini par l'architecte et agréé par l'assemblée générale de l'immeuble.

Les propriétaires pourront établir, à leurs frais, risques et périls, des postes récepteurs de téléphonie ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et accès ne peuvent emprunter les façades des immeubles du complexe. La télédistribution sera prévue. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées.

Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires du complexe, même si certains copropriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

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

## **Article 11 – Limites de la jouissance des parties privatives.**

### **Harmonie :**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

### **Terrasses et balcons :**

Le titulaire de la jouissance exclusive et privative d'une terrasse ou d'un balcon, n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

Ainsi, chaque propriétaire ou occupant ne pourra en aucun cas aménager les terrasses en vérandas. Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

L'usage d'antennes privatives sur les terrasses et balcons à usage privatif est interdit.

### **Publicité :**

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

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

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

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

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

### **Location :**

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

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

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

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

### **Caves :**

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements dans le complexe.

Elles ne pourront être louées qu'à des occupants ou propriétaires de l'immeuble.

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

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété.

### **Parkings :**

Les emplacements de parking ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble; ils ne peuvent être loués qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peuvent y être installés.

Sont interdits dans l'aire de manœuvres et les parkings, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des emplacements doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvres afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules.

Les usagers ont à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les aires de manœuvres.

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble, sauf à l'endroit prévu à cet effet.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les déplacer ou clôturer, sauf décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés. Chaque propriétaire d'un emplacement de parking ou d'un terrain dont il aurait la jouissance privative et exclusive sera libre de transformer tout ou partie dudit emplacement ou dudit terrain en parking ou espace de jardin dans le respect des prescriptions urbanistiques et des dispositions du permis d'urbanisme à l'entière décharge du comparant ou de la copropriété.

### **Animaux :**

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve.

### **Déménagements :**

Lors de déménagements, chaque privatif devra tolérer, sans aucune indemnité, que des meubles et objets mobiliers soient hissés ou descendus, et les personnes chargées d'apporter ou d'emporter les meubles ou le mobilier en question, devront avoir libre accès à travers des parties privatives, aux terrasses et balcons.

## **Article 12 – Destination des appartements.**

Les appartements sont destinés à l'habitation. Toutefois, les occupants pourront également y exercer une profession libérale, à condition d'obtenir les autorisations nécessaires des autorités compétentes et notamment des services d'urbanisme.

### **Article 13 – Interdictions.**

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

### **Article 14 – Transformations.**

#### **a) Modifications des parties communes.**

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

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

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires, dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

#### **b) Modifications des parties privatives.**

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés. Conformément à l'article V de l'acte de base la comparante se réserve le droit de diviser un lot privatif sans l'autorisation de l'assemblée générale.

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif.

En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les choses communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur sont requises, aux frais du propriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis de les rediviser.

### **CHAPITRE 3 : ASSOCIATIONS DES COPROPRIETAIRES.**

#### **Article 15 – Dénomination - Siège.**

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "HYDE PARK UCCLE"

Elle a son siège dans la résidence et plus précisément, dans le bloc dénommé « Ascot » à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

#### **Article 16 - 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'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront 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 égale à sa quote-part dans les parties communes.

#### **Article 17 – Dissolution - Liquidation.**

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtrait de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale du complexe 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.

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si le complexe reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du code civil.

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 subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation.

Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de la faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient:

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront 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 18 - 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, qui restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

### **Article 19 – Objet.**

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

### **Article 20 - Solidarité divise des copropriétaires.**

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

### **Article 21 - Actions en justice.**

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

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

## **Article 22 - Organes de l'association des copropriétaires.**

### **1. Assemblée générale des copropriétaires.**

#### **1.1. Pouvoirs.**

L'assemblée générale 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.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du complexe tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

#### **1.2. Composition.**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent 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, le nu-propriétaire 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, mais il n'aura que 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, 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, à peine que le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

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

Si une portion du complexe appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec 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 est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

### **1.3. Date et lieu de l'assemblée générale.**

L'assemblée générale annuelle se réunit d'office chaque année, au lieu, jour et heure indiqués dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires du complexe.

### **1.4. Convocation.**

Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale extraordinaire à tout moment, chaque fois que l'intérêt de la copropriété l'exige.

**Un ou plusieurs copropriétaires** possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

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

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

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

### **1.5. Ordre du jour.**

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

La première assemblée sera convoquée dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes du complexe, auront fait l'objet d'une entrée en jouissance par le promoteur ou par le syndic désigné par lui, lesquels fixeront l'ordre du jour.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

### **1.6. Constitution de l'assemblée.**

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défailants ou abstentionnistes.

### **1.7. Délibérations.**

#### **a) Droit de vote**

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

Les copropriétaires disposent d'une voix par dix millième (1/10.000) qu'ils possèdent 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.

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

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.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie du complexe ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses.

#### **b) Quorum de présence – Deuxième assemblée**

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

### **c) Particularité**

Les décisions relatives aux indivisions particulières telles que les blocs individuels ou le parking, ne sont prises que par les copropriétaires concernés, qui disposent à cet effet d'un nombre de voix correspondant à leurs quotités dans les parties communes spéciales concernées.

### **d) Règles de majorité**

#### **1° Majorité absolue**

Les délibérations 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, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

#### **2° Majorité spéciale – Unanimité**

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

#### A la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées:

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

#### A la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées:

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

#### A l'unanimité des voix de tous les copropriétaires:

- a) de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que de toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble;
  - b) de la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.
- d) Considérations pratiques.

### **3° Considérations pratiques**

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

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

#### **e) Procès-verbaux**

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic.

Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai d'un mois, à compter de la date des décisions, par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction par celui qui en fait la demande et versement d'une provision préalablement à celle-ci.

### **1.8. Actions en justice.**

#### **Par un copropriétaire**

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à

exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

#### **Par un occupant**

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision 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 doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

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

### **1.9. Opposabilité - information.**

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

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur le complexe en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale 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 ;

2° 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.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel.

Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

### **1.10. Présidence - feuille de présence.**

L'assemblée générale désigne annuellement à la majorité absolue des voix, sont président et aux moins deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de voix; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire.

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

## **2. Syndic.**

### **2.1. Nomination.**

Le premier syndic sera désigné par la comparante avant la première assemblée générale du complexe immobilier " **Hyde Park Uccle** ".

Est désigné en qualité de syndic, dont le mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale du complexe immobilier " **Hyde Park Uccle** " : Monsieur Pierre MAERTENS, domicilié à 1040 Bruxelles, rue Major Pétillon, 4/1.

Le syndic ainsi nommé a l'obligation de convoquer cette première assemblée générale de la copropriété. Son mandat, conformément aux dispositions légales, expirera de plein droit lors de cette première assemblée générale laquelle peut évidemment renouveler le mandat du syndic désigné ci-avant.

Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

L'assemblée pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux

Si le syndic est une société, l'assemblée générale - approuvera la désignation de la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

### **2.2. Révocation - délégation - syndic provisoire.**

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic mais pas avant la fin des travaux exécutés aux parties communes du complexe immobilier " **Hyde Park Uccle** ".

Elle doit motiver sa décision. Elle peut également 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.

L'assemblée générale des copropriétaires peut également, en cas d'absence de conseil de gérance, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire.

Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

### **2.3. 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 de l'immeuble, 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 de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait aux frais de la copropriété et à la diligence du syndic.

#### **2.4. Responsabilité - Délégation.**

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

#### **2.5. Pouvoirs.**

Le syndic est chargé :

1° de convoquer l'assemblée générale 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 ;

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale 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;

4° d'accomplir tous actes 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 et travailleurs dont le concours est nécessaire ;

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien ;

- la garde des archives intéressant la co-propriété ;

- 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 manoeuvres et autres parties communes ;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire 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 ;

- gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve ;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard 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 justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes, notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général ; à cet effet, 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 de l'assemblée générale régulièrement prise ;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1 du code civil, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

8° de communiquer à toute personne occupant le complexe en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée ;

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 pourra également donner mainlevée de toute transcription et inscription quelconque au profit de l'association des copropriétaires, sans ou avec paiement ; 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 être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques ; il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, 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, de la signature d'un acte contenant mainlevée d'une inscription ou transcription au profit de l'association des copropriétaires, et caetera... ;

10° dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, d'en aviser par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant 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 ; 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, à défaut de quoi 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.

#### **2.6. Rémunération.**

Le mandat du syndic est rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination.

La rémunération du syndic constitue une charge commune générale.

#### **2.7. Démission.**

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président du conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

### **CHAPITRE 4 : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.**

#### **Article 23 – Charges communes.**

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

###### ***1.1 Les charges communes sont divisées en:***

**1° charges communes générales**, qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes, fixées en fonction de la valeur de leur lot privatif.

**2° charges communes particulières**, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

###### **1.2. Sont notamment considérées comme charges communes générales :**

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;
- b) les frais d'administration;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- d) les frais d'électricité, d'eau et de gaz nécessaires à l'entretien des parties communes;
- e) les primes d'assurances du complexe et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- f) l'entretien du "Parc", des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;
- g) les indemnités dues par la copropriété;
- h) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit;
- i) les taxes communales;
- j) la rétribution du syndic;

- k) les charges salariales du personnel d'entretien, de la concierge ou les frais de la société d'entretien et assurances;
- l) les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, le contrat d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes;
- m) Il est expressément stipulé que les propriétaires des entités privatives situées au rez-de-chaussée interviennent dans le paiement des charges relatives aux escaliers et à l'ascenseur communs.

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

### **1.3. Sont considérées comme charges communes particulières :**

Et d'une façon générale, tous les coûts relatifs aux parties communes pour l'usage desquelles l'assemblée générale établira éventuellement un règlement particulier de répartition des coûts.

Le principe est que, les charges d'entretien et de réparation des choses communes, nées des besoins communs, sont supportées par les copropriétaires en proportion de la valeur respective de chaque bien privatif et de leurs droits dans les parties communes, sauf stipulations particulières de l'acte de base ou du présent règlement de copropriété et notamment en ce qui concerne la ou les parties communes de l'immeuble dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux seuls propriétaires ou occupants d'une entité privative bien déterminée ( jardins, terrasses, parkings ) pour l'entretien et la réparation desquels, seuls les propriétaires de l'entité privative concernée, seront tenus.

### **Les charges communes particulières sont :**

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

Sont notamment considérées comme charges communes du parking, les frais d'administration, de conservation, d'entretien et de réparation des parties communes du parking telles que décrites à l'acte de base ainsi que les frais de consommation des installations communes spéciales du parking.

**1.4. Tous les frais communs** qui, aux termes du présent acte et de ses annexes, n'auront pas fait l'objet d'une répartition spéciale seront répartis entre les copropriétaires en proportion des quotités indivises possédées par chacun d'eux dans les parties communes générales de l'immeuble.

S'il s'avère que l'exercice d'une profession ou l'usage donné à une partie privative génère des frais disproportionnés par rapport à la moyenne des parties privatives affectées simplement à l'habitation, la quote-part dans les

charges communes de cette partie privative pourra être augmentée d'un coefficient à fixer par l'assemblée générale, sans modification des dix millièmes.

### **1.5. Premières charges communes :**

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont:

1° Les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité.

2° Le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.

3° Les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou la comparante.

4° Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

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

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

### **3. Impôts.**

A moins que les impôts relatifs au complexe 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.

### **4. Augmentation des charges du fait d'un co-propriétaire.**

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

### **Article 24 - Recettes communes.**

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

### **Article 25 - Modification de la répartition des charges.**

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

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de

celle-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

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

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

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

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine conformément à l'article 1328 du code civil.

#### **Article 26- Cession d'un lot.**

**En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir du syndic, par lettre recommandée, l'état :**

1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic 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, décidée 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 en informe les parties.**

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

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.

#### **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 gérance et de conciergerie.

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

Les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission restent à charge du vendeur, nonobstant toutes conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette.

**Pour le cas où la comparante devrait contribuer au fonds de réserve, cette contribution est considérée comme avance récupérable à charge de l'acquéreur définitif du bien.**

#### **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 du 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 transmission. Le syndic doit en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11, § 1er 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.

#### **Décomptes.**

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

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes par le syndic lors de la transmission d'un lot privatif sont supportés par l'association des copropriétaires qui peut en demander le remboursement au cédant.

#### **Frais découlant de travaux urgents.**

Les frais découlant des travaux urgents décidés par le syndic conformément aux présents statuts après la transmission d'un lot privatif sont supportés par l'acquéreur, sans préjudice de toutes conventions contraires entre les parties en ce qui concerne la contribution à la dette.

## **CHAPITRE 5 : TRAVAUX ET REPARATIONS.**

### **Article 27- Généralités.**

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

#### **Article 28- Genre de réparations et travaux.**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

#### **Article 29- Réparations urgentes.**

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

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

#### **Article 30- Réparations ou travaux non urgents.**

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit proche.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

#### **Article 31- servitudes relatives aux travaux.**

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

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

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé que du premier juillet au trente et un août.

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

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

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

De même, pendant toute la durée des travaux exécutés pour la réalisation du complexe "Hyde Park Uccle", les copropriétaires devront également supporter, sans

pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs aux cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou aux parties privatives de l'immeuble.

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

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

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

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

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

## **CHAPITRE 6 : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL – ASSURANCES - RECONSTRUCTION.**

### **Article 32 – De la responsabilité en général.**

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives du complexe, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des 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, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences 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 afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

### **Article 33 – De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie.**

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer

formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants du complexe et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque du complexe ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de 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 des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires devront insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

" Le locataire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qui lui sont donnés en location contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens ".

" Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celle assurant les bâtiments.

" Le locataire devra justifier au bailleur tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.

" Les frais de redevances 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 son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres 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 provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

" Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur."

### **Article 34 - Assurance.**

Le complexe sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes :

- a) les bâtiments pour leur valeur 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 couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé 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, les locataires

et tous autres occupants du complexe et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

### **Article 35 - Responsabilité civile tiers( Immeuble-Jardin-Ascenseurs).**

1. Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants du complexe ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien du complexe.
- soit de l'usage des ascenseurs.
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etcaetera...) ou de l'un d'eux.

2. Le syndic souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations du complexe, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau du complexe, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

3. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

4. Le syndyc souscrira aux frais de la copropriété une assurance responsabilité civile pour le conseil de gérance et en sa faveur.

### **Article 36 - Droits et obligations des co-propriétaires en matière d'assurances.**

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre 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, sauf les premières assurances dont question ci-avant ( souscrites par la comparante ou le syndic ) qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour la valeur à neuf de reconstruction des bâtiments, laquelle sera indexée.

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

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son lot privatif, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

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

### **Article 37 - Primes et surprimes.**

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

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

### **Article 38 - sinistre.**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

### **Article 39 - utilisation des indemnités.**

#### **1. Sinistre partiel.**

Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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 s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A 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 à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial ci-dessus.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

#### **2. Sinistre total.**

Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, 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, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

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

Cette demande devra être formulée par lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement le complexe aura été prise par l'assemblée.

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

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire partiellement le complexe, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

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

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle du complexe pour céder leurs droits et leurs indemnités dans le complexe.

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

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

Le prix sera payé au comptant.

La destruction même totale du complexe n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si le complexe n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses 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, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

#### **Article 40 - Assurances particulières.**

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, 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 dans les frais de reconstruction éventuels.

2. Les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et primes.

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

#### **Article 41 – Destruction de l'immeuble - Fin de l'indivision.**

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle du complexe, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où le complexe aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'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 complexe, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple du complexe en bloc.

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 complexe ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, 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 l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle du complexe 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 sur le chapitre de la cession

des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

**Article 42 - Renvoi au code civil.**

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

**Article 43 - Dispositions transitoires :**

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu que :

1°) La première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par la comparante qui en assurera la présidence.

2°) Le premier syndic est Monsieur Pierre Maertens, prénommé.

Il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale regroupant l'ensemble des lots constitutifs de la Résidence Hyde Park Uccle.

3°) Les polices d'assurance souscrites par la copropriété seront maintenues jusqu'à leur terme et au plutôt quinze jours après la première assemblée générale.

-----

## **Titre III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

### **Article 1 - Portée - Modifications.**

Il est arrêté, pour valoir entre les copropriétaires et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 22 alinéa 1.9.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

### **SECTION 1 – CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC.**

#### **Article 2 – Conseil de gérance.**

Le conseil de gérance est composé d'un président et de deux assesseurs.

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme, par fax ou par e-mail, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés à l'article 24 des statuts et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de un an, renouvelable.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

#### **Article 3 – Nomination du syndic.**

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation, sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts.

Elle pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions sans préjudice au droit de désigner un syndic provisoire.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Les membres du conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile; les primes constituent une charge commune générale.

#### **Article 4 – Attribution du syndic.**

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrira un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage.

Il souscrira un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes ( chauffage – toitures – jardins – sécurité – incendie – etc. )

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux ( éclairage – distribution d'eau – chauffage - enlèvement des immondices – nettoyage des parties communes – etc. )

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de gérance.

#### **Article 5 – Mandat du syndic.**

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, et caetera...

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

#### **Article 6 – Comptabilité.**

### **A. Provision pour charges communes.**

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de quatre mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes du complexe, les différents éléments privatifs et, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de quatre mois.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion du complexe.

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard le jour de la prise de possession de chaque élément privatif.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre pour la gestion de ce fonds de réserve.

### **B. Délai de paiement - sanctions.**

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours devra verser de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement.

Les intérêts versés seront réunis et feront partie du fonds de réserve pour la gestion du complexe.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de dix euros au premier rappel, de quinze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cent vingt-cinq euros de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat.

A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte.

Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

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

En cas de mise en oeuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule:

indemnité de base multiplié par index nouveau  
index de départ.

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

### **C. Recouvrement des charges communes.**

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

a) à arrêter le chauffage dans le 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.

### **D. Comptes annuels du syndic.**

Lors de l'assemblée générale annuelle, le syndic présente ses comptes généraux, les soumet à l'approbation de l'assemblée et en reçoit décharge s'il échet.

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

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

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

## **SECTION 2 - ASPECT EXTERIEUR.**

### **Article 7 - Nettoyage parties communes.**

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, et caetera).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec l'assemblée générale, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manœuvre vers le sous-sol, l'aire de manœuvre des parkings, les couloirs des caves, les locaux à poubelles; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

### **Article 8 - Parc - Jardins privatifs.**

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation du parc et des jardins privatifs, et notamment, la tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, en accord avec l'assemblée générale, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais à en résulter feront :

- pour le Parc, partie des charges communes et seront répartis entre tous les copropriétaires en fonction des quote-parts qu'ils détiennent dans les parties communes à l'exception des quotes-parts des parkings.
- pour les jardins privatifs, les frais seront répartis et pris en charge par chaque propriétaire disposant d'une jouissance privative et ce, selon le coût au m<sup>2</sup>.

### **Article 9 - Fenêtres - Façades - Terrasses.**

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront d'un type identique à ceux déterminés par l'assemblée générale à la majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et terrasses, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

**Il est interdit :**

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur: mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera, ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

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.

**SECTION 3 - ORDRE INTERIEUR.**

**Article 10 – Service des eaux.**

- 1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.
- 2) Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.
- 3) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par la comparante, au nom des futurs copropriétaires.

**Article 11 – Aspect - Tranquillité.**

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux emplacements de parkings ou garages, devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité du complexe.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie du complexe, en ce compris les toits, terrasses et jardins.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

Les occupants du complexe sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans la résidence qu'ils occupent des chiens, chats et oiseaux non divaguant.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par lui, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

L'usage des emplacements de parking doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobile et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble, sauf à l'endroit prévu à cet effet.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

L'accès aux emplacements de parking et aux caves est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un garage ou d'un emplacement pour voiture s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

## **SECTION 4 – MORALITE – TRANQUILLITE – DESTINATION DES LOCAUX.**

### **Article 12 - Mode d'occupation.**

#### **A. Généralité.**

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants du complexe, devront toujours occuper le complexe et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants du complexe, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 49 à propos de la présence d'animaux.

S'il est fait usage, dans le complexe, d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

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

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans le complexe.

En principe, les appartements sont destinés exclusivement à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle non susceptible de causer un trouble de voisinage, doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

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

## **B. Transmissions des obligations.**

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

## **C. Location.**

1. Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de trois mois de loyer au titre de garantie locative.

2. Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires du complexe et des voisins.

3. Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 16, 1.10 du règlement de copropriété.!!!!

4. Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du code civil.

5. En cas d'inobservation des statuts du complexe ou du présent règlement d'ordre intérieur, par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

## **Article 13 - publicité.**

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur le complexe.

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

Le promoteur se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif du complexe.

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale à la majorité des voix.

Par dérogation à ce qui précède, les propriétaires ou occupants des appartements affectés à l'exercice d'une profession libérale pourront, à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée générale des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

#### **Article 14 - interdictions.**

Il ne pourra être établi, dans le complexe, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires du complexe par cette aggravation de risques.

Les aménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic prévenu au moins cinq jours à l'avance.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes du complexe, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

#### **Article 15 – Divers.**

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

### **SECTION 5 – REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE.**

#### **Article 16 – Chauffage central – Eau chaude**

Le complexe immobilier « Hyde Park Residence » est doté d'un chauffage central collectif commun assurant la distribution d'eau chaude.

La participation aux dépenses résultant du fonctionnement de ces services est obligatoire pour tous les propriétaires ou occupants des résidences constitutifs du complexe.

La répartition des frais de consommation en combustible et en énergie, des frais d'entretien et de réparation courants sera faite de la manière suivante et ce, que les propriétaires ou occupants du complexe utilisent ou n'utilisent pas le chauffage ou la distribution d'eau chaude, à savoir :

- une quotité fixe de 25% sera répartie entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes.
- le solde, soit 75%, sera réparti suivant les indications des compteurs de chaleur, et d'eau chaude, qui seront installés.

Les frais de remplacement, de grosses réparations de la chaudière, du boiler et de leurs éléments seront à charge des copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes.

L'assemblée générale pourra, en statuant à la majorité des trois/quarts des voix, modifier le mode de répartition énoncé ci-avant.

### **Article 17 – Eau froide**

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents et la location des compteurs seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

### **Article 18 – Electricité**

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

## **SECTION 6 – LE CONCIERGE.**

### **Article 19 – Concierge**

Un concierge sera choisi par le syndic qui fixe sa rémunération selon les usages et conformément à la législation du travail.

Il sera engagé sous contrat d'ouvrier et le cas échéant il ne pourra être congédié que par le syndic.

Il sera logé, éclairé et chauffé dans des locaux prévus à cet effet (conciergerie), aux frais de la communauté constituant ainsi une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du gérant, ceci sans préjudice à la courtoisie dont il doit faire preuve envers les occupants de l'immeuble.

Le service du concierge comporte :

- le maintien en parfait état de propreté des communs, les trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manœuvre vers le sous-sol, l'aire de manœuvre des parkings, les couloirs des caves, les locaux à poubelles;
- assurer l'évacuation des ordures ménagères;

- recevoir les livraisons;
- faire de manière générale tout ce que le syndic lui commandera pour le service de l'immeuble.

La gestion sociale du concierge sera confiée à un secrétariat social choisi par le syndic.

## **SECTION 7 - DIFFERENDS.**

### **Article 20 - Règlement des différends**

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants du complexe concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale s'entendant de la majorité absolue de ses membres, à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

### **Article 21 - Election de domicile.**

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion du complexe, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction en Belgique, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans le complexe même.

# **MANDAT POUR VENDRE**

La comparante, ci-après nommée, « la partie mandante », déclare constituer pour leurs mandataires spéciaux, avec pouvoir pour chacun d'eux d'agir séparément :

- Mademoiselle Pascale Jähne, clerc de notaire,
- Madame Géraldine Deffontaine, clerc de notaire,
- Mademoiselle Alexandra Piens, licenciée en notariat,

Toutes trois ayant élu domicile à 1000 Bruxelles, avenue Lloyd George 11.

Ci-après dénommés « le mandataire »,

à qui elle donne pouvoir de, pour elle et en son nom :

\* a) vendre la Résidence « HYDE PARK UCCLE » soit de gré à gré, soit par adjudication publique en la forme amiable ou judiciaire, moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables ;

b) fixer les conditions de la vente, former des lots, établir l'origine de propriété, faire toutes déclarations, stipuler toutes les dispositions relatives aux servitudes et communautés ;

c) obliger la partie mandante en garantie, justification et mainlevée ;

d) fixer les époques et les modalités d'entrée en jouissance, fixer le lieu, le mode et le délai pour le paiement du prix de vente, des frais et accessoires, faire toutes délégations du prix, recevoir ce dernier en principal, frais et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation ;

e) prendre inscription d'office ou en dispenser le conservateur des hypothèques pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée des oppositions, saisies et autres empêchements et consentir à la radiation de toutes les inscriptions (en ce compris les inscriptions d'office), mentions marginales et nantissements quelconques, avec ou sans paiement et avec ou sans renonciation à tous droits de privilège et d'hypothèque, à l'action résolutoire et à tous droits réels, renoncer à toute poursuite et voie d'exécution ;

f) accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties et hypothèques pour sûreté du paiement ou exécution des engagements ;

g) à défaut de paiement, en cas de non exécution des conditions, charges et clauses, ou en cas de contestation, paraître tant en demandant qu'en défendant devant les tribunaux, faire plaider, faire opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous titres et pièces, obtenir tous jugements et arrêts, exercer toutes poursuites mêmes exceptionnelles, comme la revente sur folle enchère, l'annulation de la vente, la saisie conservatoire et la saisie exécution, participer à tous ordres tant amiables que judiciaires, y recevoir toutes sommes et en donner quittance ;

h) conclure tous arrangements, transiger et compromettre ;

i) au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier et approuver celles-ci ;

j) aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu au présent acte.

-----

---

## TABLE DES MATIERES

---

1. Exposé préliminaire :	1
2. Titre I - Acte de base :	
- copropriété et indivision forcée :	4
- annexes :	4
- servitudes :	5
- description du complexe :	8
- division du complexe :	15
- modifications éventuelles de l'acte de base-mandat	27
3. Titre II - Règlement de copropriété :	
- exposé général :	30
- parties communes et privatives :	30
- association des copropriétaires :	42
- répartition des charges et recettes communes :	54
- travaux et réparations :	59
- responsabilité - assurances - reconstruction :	60
4. Titre III - Règlement d'ordre intérieur :	
- conseil de gérance :	68
- aspect extérieur :	72
- ordre intérieur :	73
- moralité, tranquillité, destination des locaux	74
- répartition des frais de chauffage, d'eau et	
d'électricité :	76
- le concierge	78
- différends :	78
5. Mandat pour vendre	80

### Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, la comparante fait élection de domicile au siège de la copropriété.

### **Dont acte.**

Passé et passé date et lieu que dessus en l'étude du Notaire instrumentant.

Lecture faite, les parties signent avec moi, Notaire Associé.

**Suivent les signatures. Annexe .**

**Enregistré 41 rôles 6 renvois au premier bureau de l'enregistrement de Forest le 01/12/2003 volume 5/38 folio 33 case 10. Reçu 25 euros. signé Le Receveur Agnès Wauters.**

*Transcrit à Bruxelles II le 3/12/2003 sous le numéro 49-T-03/12/2003-13036.*

Commune d'Uccle

Vos références :

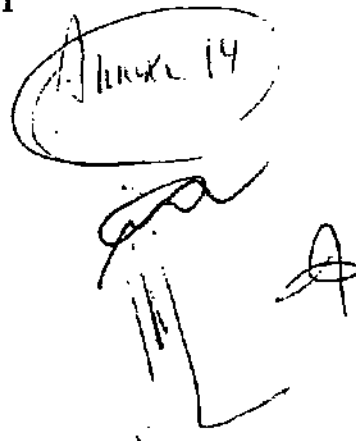
Nos références : 35652

Annexes(s) : plans.

ES/KVR

## PERMIS D'URBANISME

11/11/14



LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par : **LOGIBEL SA**  
relative à un bien sis : *chaussée de Waterloo (clinique ste Elisabeth)*

et tendant à transformer une ancienne clinique en un immeuble à appartements avec création d'un parking souterrain;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 30.08.2002;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir.

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par arrêté du 10 juillet 1997.

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé.

(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23.09.2002 au 07.10.2002 et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

(1) Vu l'avis de la Commission de Concertation du 06.11.2002;

(1) Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

(1) Vu les règlements communaux d'urbanisme;





(1) Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le Fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

- **Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;**
- **Considérant que le projet se situe sur une vaste propriété située pour partie dans l'aire géographique du PPAS n° 51 bis et pour le solde dans la partie de ce Plan Particulier d'Affectation du Sol abrogé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/07/2002 ;**
- **Vu les résultats de l'enquête publique ;**
- **Vu le rapport d'incidences ;**
- **Vu la note explicative jointe au dossier ;**
- **Vu l'avis favorable de l'A.E.D. du 12.12.2002 ;**
- **Considérant que la demande est en conséquence instruite en application de l'article 116 et de l'article 118 de l'Ordonnance Organique de la Planification et de l'Urbanisme ;**
- **Considérant que le projet porte sur la démolition d'un bâtiment (jadis, "la clinique Sainte Elisabeth ") et la rénovation d'un bâtiment qui abritait la maternité de cette clinique ;**
- **Considérant que les bâtiments sont actuellement à l'état de chancre, conséquence de leur désaffectation et inoccupation depuis 1995 ;**
- **Considérant que tant la démolition que le parking sont mentionnés dans le certificat d'urbanisme avec étude d'incidences en cours de validité et que le maintien des volumes de la maternité et le maintien de l'espace vert à l'angle des deux voiries sont conformes au Plan Particulier d'Affectation du Sol ;**
- **Considérant qu'un rapport d'incidence accompagne cependant la demande de permis d'environnement et a été soumis à enquête publique ;**
- **Considérant que cette rénovation vise la suppression des chancres ainsi que la création de 72 appartements et de 108 emplacements de garage et parking en sous-sol ;**
- **Considérant que la taille du sous-sol du bâtiment et la disposition de ses structures ne permettent pas de situer ces emplacements sous le bâtiment proprement dit et que le projet prévoit en conséquence un parking souterrain à l'Ouest du bâtiment ;**
- **Considérant que le parking est rendu accessible par la chaussée de Waterloo et par l'avenue De Fré, de sorte à ne pas concentrer les trafics entrants et sortants dans l'une de ces deux voiries ;**
- **Considérant que du côté de l'avenue De Fré, l'accès est projeté au droit de l'entrée existante de l'ancienne clinique ;**
- **Considérant que du côté de la chaussée de Waterloo, l'accès est projeté dans la zone de recul cernée par l'aile centrale et les deux ailes Est du bâtiment, sous l'escalier monumental remis en valeur dans le cadre de l'aménagement projeté ;**
- **Considérant que tant à l'Est qu'au Nord, les zones latérales ou de recul sont de faible importance ;**
- **Considérant que le projet veille en conséquence à doter les logements d'espaces extérieurs (jardins au rez-de-chaussée, terrasses en saillie aux étages et terrasses intégrées dans les volumes de toiture pour les appartements sous combles) ;**
- **Considérant que le projet vise à remettre le bâtiment dans une situation proche de son état originel :**
  - \* **par la démolition de la partie mitoyenne (aile plus tardive de la Clinique Sainte Elisabeth, également à l'état de chancre et sans intérêt architectural) ;**
  - \* **par la remise en valeur des espaces de grande hauteur sous plafond, des halls, escaliers, cages d'escaliers et paliers ;**
  - \* **par une composition de détails d'architecture s'inspirant largement de la situation existante (division des châssis à l'identique, terrasses conçues en fonction de l'expression de la structure des balcons existants et s'accordant au caractère du bâtiment ...).**
- **Considérant que le projet présente quelques dérogations minimales au Règlement Régional d'Urbanisme en terme de superficie des locaux, lesquelles sont inhérentes aux structures existantes et compensées par la hauteur des plafonds et la grandeur des baies qui confèrent à ces locaux une grande qualité résidentielle ;**



- Considérant cependant que certaines chambres principales (appartements type B ou C 24 et 34) disposent d'un coin de douche mais sont de taille largement insuffisante et non conformes au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Considérant que la création d'un accès au parking souterrain via la chaussée de Waterloo nécessite le déplacement d'un arrêt de bus ;
- Considérant qu'il s'indique de préciser, avant délivrance du permis, l'aménagement paysager de la dalle de couverture du parking souterrain, des talus, les modalités de traitement des clôtures, le plan de gestion de l'espace vert à l'angle des deux voiries ;
- Considérant que l'ampleur du projet dépasse 300 m<sup>2</sup> et nécessite dès lors un bassin d'orage correspondant à l'ensemble du bâti, tant existant que projeté ;
- Considérant qu'il s'indique de compléter des plans des cotations nécessaires

**Avis FAVORABLE à condition de :**

- \* soumettre avant délivrance du permis d'urbanisme, les plans, les coupes et détails techniques du bassin d'orage à l'approbation du Service technique de la Voirie ;
- \* soumettre, avant délivrance du permis d'urbanisme, l'aménagement paysager de la dalle de couverture du parking souterrain, des talus, les modalités de traitement des clôtures et le plan de gestion de l'espace vert à l'angle des deux voiries à l'approbation du Service Vert ;
- \* agrandir les chambres des appartements type B ou C 24 et 34 (en supprimant éventuellement le coin douche attenant) ;
- \* obtenir l'accord des sociétés de transport en commun sur le déplacement de l'arrêt de bus sis chaussée de Waterloo.

Les plans modifiés doivent être soumis à l'approbation du Collège avant délivrance du permis par celui-ci.

Références du dossier : 16/afd/144983.

**ARRETE :**

**Article 1er, Le permis est délivré à LOGIBEL SA**

pour les motifs suivants (2) :

- Vu les résultats de l'enquête publique ;
- Vu le rapport d'incidences ;
- Vu la note explicative jointe au dossier ;
- Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol situe la demande en zone d'habitation et le long d'un espace structurant ;
- Considérant que le projet se situe sur une vaste propriété située pour partie dans l'aire géographique du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°51bis et pour le solde dans la partie de ce Plan Particulier d'Affectation du Sol abrogée par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18.07.2002 ;
- Considérant que la demande est en conséquence instruite en application de l'article 116 et de l'article 118 de l'Ordonnance Organique de la Planification et de l'Urbanisme ;
- Considérant que le projet porte sur la démolition d'un bâtiment (jadis "la clinique Sainte Elisabeth ") et la rénovation d'un bâtiment qui abritait la maternité de cette clinique ;
- Considérant que les bâtiments sont actuellement à l'état de chancre, conséquence de leur désaffectation et inoccupation depuis 1995 ;
- Considérant que tant la démolition que le parking sont mentionnés dans le certificat d'urbanisme avec étude d'incidences en cours de validité et que le maintien des volumes de la maternité et le maintien de l'espace vert à l'angle des deux voiries sont conformes au Plan Particulier d'Affectation du Sol ;
- Considérant qu'un rapport d'incidences accompagne cependant la demande de permis d'environnement et a été soumis à enquête publique ;
- Considérant que cette rénovation vise la suppression du chancre ainsi que la création de 72 appartements et de 108 emplacements de garage et parking en sous-sol ;



- **Considérant que la taille du sous-sol du bâtiment et la disposition de ses structures ne permettent pas de situer ces emplacements sous le bâtiment proprement dit et que le projet prévoit en conséquence un parking souterrain à l'Ouest du bâtiment ;**
- **Considérant que le parking est rendu accessible par la chaussée de Waterloo et par l'avenue De Fré, de sorte à ne pas concentrer les trafics entrants et sortants dans l'une de ces deux voiries,**
- **Considérant que du côté de l'avenue De Fré, l'accès est projeté au droit de l'entrée existante de l'ancienne clinique ;**
- **Considérant que du côté de la chaussée de Waterloo, l'accès est projeté dans la zone de recul cernée par l'aile centrale et les deux ailes Est du bâtiment, sous l'escalier monumental remis en valeur dans le cadre de l'aménagement projeté ;**
- **Considérant que tant à l'Est qu'au Nord, les zones latérales ou de recul sont de faible importance ;**
- **Considérant que le projet veille en conséquence à doter les logements d'espaces extérieurs (jardins au rez-de-chaussée, terrasses en saillie aux étages et terrasses intégrées dans les volumes de toiture pour les appartements sous combles) ;**
- **Considérant que le projet vise à remettre le bâtiment dans une situation proche de son état originel :**
  - **par la démolition de la partie mitoyenne (aile plus tardive de la Clinique Sainte Elisabeth, également à l'état de chancre et sans intérêt architectural).**
  - **par la remise en valeur des espaces de grande hauteur sous plafond, des halls, escaliers, cages d'escaliers et paliers.**
  - **par une composition de détails d'architecture s'inspirant largement de la situation existante (division des châssis, terrasses conçues en fonction de l'expression de la structure des balcons existants et s'accordant au caractère du bâtiment, ...)**
- **Vu les plans modifié du 13.01.2003 et 19.02.2003 qui répondent à l'avis du FD en ce qu'ils s'approchent des normes du Règlement Régional d'Urbanisme en terme de superficie des locaux (chambres principales des appartements de type B ou C 24 et 34) ;**
- **Vu l'avis du service vert du 03.02.2003 sur le plan de gestion de l'espace vert à l'angle des deux voiries et le plan paysager de la dalle de couverture du parking souterrain ;**
- **Vu l'avis du service technique de la voirie du 18.02.2003 sur les bassins d'orage correspondant à l'ensemble du bâti ;**
- **Vu l'accord de principe de l'AED sur le déplacement de l'arrêt de bus chaussée de Waterloo.**

**Art.2. Le titulaire du permis devra :**

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du Fonctionnaire délégué;

2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

**Voirie :**

**Alignement :** Voirie régionale.

**Egouts et bassin d'orage.**

- **La construction du raccordement à l'égout se fait par IBRA, rue aux laines, 70 - 1000 BRUXELLES Tel.: 02/518.83.44.**
- **La demande devra être introduite par le formulaire, à ce procurer au Service de la Voirie.**

**Trottoirs :**

1. **Toute modification au trottoir, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes des concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.**
2. **Le demandeur a l'obligation de faire établir, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir, conformément aux prescriptions du règlement sur les trottoirs.**

**Règlement sur la construction, la réparation et l'entretien des trottoirs ci-joint.**



Etat des lieux :

- Avant le début des travaux un état des lieux de la voirie sera dressé contradictoirement avec un géomètre communal.
- Le contrôle de l'implantation sur place (art.122 de l'ordonnance) doit être demandé au Service de la Voirie au moins 10 jours avant le début du chantier. La chaise du bâtiment sera placée avant le passage du contrôleur.
- Lorsqu'il s'agit de construire dans de nouveaux lotissements ou dans des quartiers en ordre ouvert ou à faible densité, les parcelles seront bornées et les bornes seront accessibles afin de disposer de repères valables.

3°(3)

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

**Article 3.** (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 de l'ordonnance du 29 août 1991)

**Article 4.** Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

**Article 5.** Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

**Article 6.** Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Le 25 février 2003

Par le Collège :

Le Secrétaire communal  
(s) ~~Frieda THEYS~~  
Julien Colvin

Le Bourgmestre,  
(s) Claude DESMEDT.

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le Secrétaire communal

Frieda THEYS.

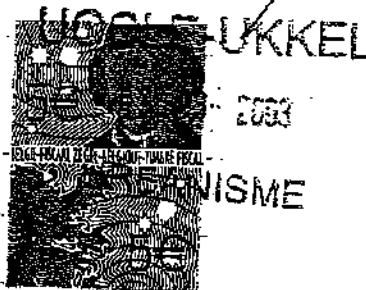
Par le Collège :  
L'Echevin de l'Urbanisme,

Chantal de LA VELEYE

Chantal de LA VELEYE.

Le Bourgmestre,

Claude DESMEDT.





Enregistré ..... *Amg* ..... (en) *Amg* ..... renvoi(s);  
au (er) bureau de l'Administration de Forêt

le ..... *9 + 052 2003* .....  
vol. ..... *9* ..... fol. ..... *19* ..... case. *3* .....

Reçu ..... *vingt cinq euros* .....

*(E25)*

Le *9* .....  
Le receveur  
*Wauters Agnes*

**ACTE DE BASE DE REGULARISATION**  
**RESIDENCE HYDE PARK**

Dossier : DD/JP/2032702-2/CC

répertoire : 37483

-----

**L'AN DEUX MILLE HUIT.**

Le dix-neuf mars

A Bruxelles, en l'Étude,

Par devant Moi, Maître Denis DECKERS, Notaire Associé, membre de "Berquin Notaires", société civile à forme commerciale d'une société coopérative à responsabilité limitée, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, avenue Lloyd George, 11, et le numéro d'entreprise 0474.073.840 (RPM Bruxelles),

**ONT COMPARU :**

A) Le promoteur : La société anonyme « BEAUFORT HOUSE », ayant son siège social à Ixelles, boulevard Général Jacques, 88.

Inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0474.470.649.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le soussigné le vingt-neuf mars deux mille un, dont les statuts sont publiés aux annexes du Moniteur belge sous le numéro 2001-04-12/115.

Ici représentée conformément à l'article 17 des statuts par son administrateur-délégué : Monsieur Philippe WEIDNER, demeurant à 1050 Bruxelles, boulevard Général Jacques 88, nommé à cette fonction le seize décembre deux mille deux, publiée à l'Annexe du Moniteur Belge du dix janvier deux mille trois sous le numéro 0004437.

B) Les copropriétaires suivants :

**POUR L'IMMEUBLE « ASCOT »**

1°) Le propriétaire de l'appartement/bureau « A.0.1 », de la cave C12 et des parkings P3 et P4 (acte du 29 mars 2006 avec le notaire Jean-François DELATTRE, à Braine-l'Alleud):

La société anonyme CARIMAT GROUP, ayant son siège social à Braine-le-Château, Parc Industriel 31,

2°) Les propriétaires de l'appartement « A.0.3 », de la cave C49 et du garage G30 (acte du 06 décembre 2006 avec le notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles) :

a) Madame Geneviève Marie Marguerite MARCHAL, demeurant à Uccle, avenue Montjoie 237.

b) Le Prince Henry Edouard Charles Wladislas Bérenger Georges Marie Ghislain de MERODE, demeurant à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

3°) Les propriétaires de l'appartement « A.0.4 », de la cave C26 et du parking P1 (acte du 01 décembre 2006) :

Monsieur Daniel RABBI et son épouse Madame Sylvia SOMMERFELD, demeurant ensemble à 2018 Antwerpen, Belgiëlei 194.

4°) Les propriétaires de l'appartement « A.1.1 », de la cave 36 et des parkings P26 et P27 (acte du 13 novembre 2006 avec le notaire James DUPONT) :

a) Monsieur le Comte de LICHTERVELDE Wauthier Roger Charles Cécile Marie Colette Ghislain,

b) et Mademoiselle la Baronne de TRAux de WARDIN Ophélie Gaétane Marie Aude, demeurant ensemble à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

5°) Le propriétaire du studio « A.1.2 », de la cave 24 et du garage G23 (acte du 21 mars 2006 avec le notaire Astrid DEWULF, à Dendermonde) :

Monsieur STEENBERGEN Jacques, demeurant à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

6°) Les propriétaires de l'appartement « A.1.3 », de la cave C47 et du parking P21 (acte du 07 décembre 2005) :

a) Monsieur Jaime AVINO QUERALTO,

b) Et Mademoiselle Tove Lise FALCH, née à Gjovik (Norvège), demeurant ensemble à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

7°) Le propriétaire du studio « A.1.4 », de la cave C25 et du parking P10 (acte du 14 février 2006 avec le notaire David HOLLANDERS de OUDERAEN, à Louvain) :

Madame DESAIVE Brigitte Dominique Valentine, demeurant à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

8°) Les propriétaires de l'appartement « A.2.1 », de la cave C50 et du garage G24 (acte du 16 février 2006 avec le notaire Olivier WATERKEYN, à Waterloo) :

a) Monsieur **STEVENS Bernard Marie Mac**, domicilié à Limal (Wavre), chemin des Maréchaux 37 et son épouse Madame **HAUSLER Hélène Alice Emilie**, domiciliée à Wavre, chaussée de la Verte Voie 31.

b) Monsieur **STEVENS Pierre-Bruno Marie Lambert**, domicilié à 1050 Bruxelles (Ixelles), avenue Louis Lepoutre 83/1.

c) Mademoiselle **STEVENS Isabelle Marie Hélène**, domiciliée à Rhode-Saint-Genèse, Drève Pittoresque, 38.

9°) Les propriétaires du studio « A.2.2 », de l'appartement « A.2.3 », des caves C64 et C65 et des garages G16 et G22 et du parking P23 (acte du 05 décembre 2005 avec le notaire Sophie MAQUET, à Bruxelles) :

Monsieur **VOUNATSOS Michel Pericles** et son épouse Madame **VAUCOURT Martine**, demeurant ensemble à 1640 Rhode-Saint-Genèse, Avenue de l'Aurore, 19.

10°) Les propriétaires du studio « A.2.4 », de la cave C1 et du parking P15 (acte du 02 mars 2006 avec le notaire Jan HOMANS, à Peer) :

a) La société civile à forme de société privée à responsabilité limitée "Dr. Frédéric Haven", ayant son siège à 3001 Leuven, Waversebaan 261,

b) Monsieur **HAVEN Frédéric François Georges Octave**, époux de Madame Sofie VAN OVERSTRAETEN, demeurant à Leuven, Waversebaan 261.

11°) Les propriétaires de l'appartement « A.3.1 », de la cave C66 et des parkings P6 et P35 (acte du 19 juin 2006 avec le notaire Luc POSSOZ, à Bruxelles) :

Monsieur Marco **SOLAINI** et son épouse Madame **Ewa Maria SOLAINI née MOSCIANICA**, demeurant ensemble à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

12°) Les propriétaires de l'appartement « A.3.2 », de la cave C22 et des parkings P36 et P37 (acte du 30 novembre 2005 avec le notaire Bernard MICHAUX, à Etterbeek) :

Monsieur **GODFROID Laurent Pierre** et son épouse Madame **SPANOU Despina** demeurant à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

13°) Les propriétaires de l'appartement « A.3.3 », de la cave C6 et du garage 11 (acte avec le notaire Bernard DEWITTE, à Bruxelles) :

Monsieur IENCO Antonio et son épouse Madame BONGIOVANNI Lina, demeurant ensemble à 50059 Vinci (Italie), via n. Sauro 43.

14°) Le propriétaire de l'appartement « A.4.1 », de la cave C40 et du parking P5 (acte du 18 avril 2006 avec le notaire Jean-Charles DEWITTE, à Courtrai) :

Madame ZOBELE Monica Rita, épouse de Monsieur Edouard DE POORTERE, demeurant à Uccle, Dieweg 262,

15°) Le propriétaire de l'appartement « A.4.2 », de la cave C29 et du garage G15 (acte du 18 juillet 2007) :

Mademoiselle Joulia Chiianova, demeurant à Uccle, chaussée de Waterloo 965, laquelle déclare être divorcée.

POUR L'IMMEUBLE « BENTLEY »

1°) Les propriétaires de l'appartement « B.0.1 », de la cave C10, du garage G4 et du parking P17 (acte du 30 septembre 2004 avec le notaire Louis DIERCKX, à Turnhout) :

Monsieur RUTTEN Jacques Auguste Marie Joseph Antoine Corneille et son épouse Madame DESTRIJCKER Hildegonda Angela Camilla Ludovica, demeurant ensemble à 2300 Turnhout, Parklaan 100/1.

2°) Les propriétaires de l'appartement « B.0.2 », de la cave C18 et du parking 33 (acte du 17/8/2004) :

Monsieur YÜCE Osman, et son épouse Madame VORONOVA Ganna, demeurant ensemble à 1180 Bruxelles, chaussée de Waterloo 965.

3°) Les propriétaires de l'appartement « B.1.1 », de la cave C4 et du parking 16 (acte du 01 septembre 2004 avec le notaire Thierry VAN HALTEREN, à Bruxelles) :

a) Monsieur GRAUX Bernard Christian Pol,

b) Et Madame GARCIA LINARES ALVAREZ Lucia, demeurant ensemble à 1180 Bruxelles, chaussée de Waterloo 965.

4°) Les propriétaires du studio « B.1.2 », de la cave C3 et le garage G10 (acte du 03 décembre 2004 avec le notaire Tanguy LOIX, à Frasnes-lez-Buissenal) :

a) Monsieur BRON Bernard-Marcel-Robert,

b) Madame BONNAST Nadine-Léonie, demeurant ensemble à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

5°) Les propriétaires de l'appartement « B.1.3 », de la cave C16, du garage G8 et du parking P8 (acte du 06 août 2004 avec le notaire Louis DECOSTER) :

Monsieur **HOTIMSKY Marc Ronald** et son épouse Madame **MARTIN Isabelle Marthe Thérèse Suzanne**, demeurant ensemble à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

6°) Les propriétaires du studio « B.2.1 », de la cave C12b et du parking P22 (acte du 30 septembre 2004 avec le notaire Michel JACQUET, à Marche-en-Famenne) :

Monsieur **VERHAEGEN Dominique Etienne Cécil Ghislain** et son épouse Madame **BERNARDES REGIS BITTENCOURT Maria Elisabeth**, demeurant ensemble à 6900 Marche-en-Famenne, rue de Thys 10.

7°) Les propriétaires de l'appartement « B.2.2 », de la cave C17 et du garage G5 (acte du 17 août 2004 avec le notaire Chantal LOCHÉ, à Schaerbeek) :

Monsieur **GOOSSENS Philippe Albert Claude** et son épouse Madame **GHEZEL AYAGH Chirine**, demeurant ensemble à 1180 Bruxelles, Dieweg 34.

8°) Les propriétaires de l'appartement « B.2.3 », de la cave C43, du garage G7 et du parking P11 (acte du 28 février 2007 avec le notaire Michel HUBIN, à Liège) :

Monsieur **GERADIN Damien Auguste Arsène Ghislain** et son épouse, Madame **CANDELA SORIANO Maria de las Mercedes**, domiciliés à Uccle, chaussée de Waterloo 365.

9°) Le propriétaire des appartements « B.3.1 », « B.3.3 », du studio « B.3.2 », des caves C5, C14, C15, des garages G2, G3 et les parkings P20, P18 et P19 (acte du 30 juillet 2004 avec le notaire Lucas BOELS, à Saint-Gilles-lez-Bruxelles) :

la société de droit luxembourgeois « **EGERTON HOLDING sa** », ayant son siège social à 1371 Luxembourg, Val Sainte Croix 7,

10°) Le propriétaire des appartements « B.4.1 » et « B.4.2 », des caves C20 et C19, des garages G12 et G9 et des parkings P12 et P13 :

Monsieur **LUFF Richard William Dimiter**, époux de Madame **CROTTI Francesca**, demeurant ensemble à Uccle (1180 Bruxelles), avenue de l'Observatoire, 8.

POUR L'IMMEUBLE « CHELSEA »

1°) Les propriétaires de l'appartement « C.0.1 », la cave C9 et le parking P2 (acte du 01 septembre 2006 avec le notaire Jean VINCKE, à Bruxelles) :

Monsieur Krzysztof KANIA et son épouse Madame Mirosława KANIA, née BARAN (nom de jeune fille), demeurant en semble à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

2°) Le propriétaire de l'appartement « C.0.2 », de la cave C28 et du garage G45 (acte du 22 juin 2007 avec le notaire Thierry DUMOULIN, à Châtelet) :

La société à responsabilité limitée « PRENOVE S.L ». NIF B81271553, dont le siège social est situé à Barcelone (Espagne), Sant Cugat del Valles, Calle Gardenia, 14.

3°) Les propriétaires du bureau « C.B0 », « C.1.1-C.1.2 », des caves C61 et C62, du garage G27 et G42 (acte du 03 août 2006 avec le notaire Edwin VAN LAETHEM, à Ixelles) :

a) Monsieur l'Abbé DOUDELET Alban Marie Edwin Camille, célibataire, domicilié à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

b) la société anonyme « VERGILIANUM », ayant son siège à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

4°) Le propriétaire des appartements « C.2.1 » et « C.2.2 », des caves C45 et C46 et des garages 13 et 44 :

La société anonyme « VERGILIANUM », prénommée.

5°) Les propriétaires de l'appartement « C.2.3 », de la cave C53 et du garage G36 (acte du 23 mars 2007 avec le notaire Bernard DEWITTE, à Bruxelles) :

a) Monsieur CONSTANTIN Christophe Yves René,

b) Et Mademoiselle SAMSONENKO Tetyana, demeurant à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

6°) Les propriétaires de l'appartement « C.3.1 » et du garage G14 (acte du 23 février 2007) :

a) Madame Maria Celia FINANA GUZMAN, épouse de Monsieur Jorge Diez-Ticio y Ferrer, demeurant à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

b) Monsieur Diego FINANA FUENTES et son épouse Madame Maria Paz Celia GUZMAN RUBIO, demeurant à Torremolinos-Malaga, Calle Menton 9.

7°) Les propriétaires de l'appartement « C.3.2 », de la cave C30 et du garage G26 (acte du 04 septembre 2006) :  
Monsieur Bo Svante SANDQVIST et son épouse Madame Evy Birgitta SANDQVIST, à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

8°) Les propriétaires de l'appartement « C.3.3 », la cave C32 et du garage G41 (acte du 08 septembre 2006 avec le notaire Jean-Luc PEERS, à Vilvorde) :

a) Monsieur Godwin William Giles George Marie CATTLE, et son épouse Madame Francine Marie Germaine VAN LOO, demeurant ensemble à 14671 Nea Erytrea (Grèce).

b) Monsieur Olivier Georges Peter Philip Marie CATTLE, demeurant à la même adresse,

c) Mademoiselle Anne-Sophie Marie CATTLE, demeurant à la même adresse,

d) Monsieur Nicholas Miles Simon Marie CATTLE, né à Anvers, demeurant à la même adresse.

9°) Les propriétaires de l'appartement « C.4.1 », de la cave C7 et du garage G37 (acte du 13 décembre 2007) :

a) La Société Anonyme « Serendip Spa », dont le siège social est établi à 1050 Bruxelles, Place Stéphanie 18,

b) Monsieur DAU Stephen et son épouse Madame ZACKARIYA Claudia Chantal, domiciliés ensemble à Ixelles (1050 Bruxelles), rue Forestières, 41.

10°) Les propriétaires de l'appartement « C.4.2 » et du garage G46 (acte du 08 février 2007) :

Monsieur Hans Erik GYDELL, lequel déclare être marié avec Madame Karin GYDELL sous le régime légal suédois de communauté des biens, demeurant à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

Monsieur GYDELL a fait la présente acquisition en partie comme porte fort au nom de son épouse.

POUR L'IMMEUBLE « DERBY »

1°) Les propriétaires de l'appartement « D.0.1 », de la cave C35 et du parking P28 (acte du 27 juin 2006 avec le notaire Michel GERNAIJ) :

Monsieur ANTHOINE Axel Henri Raymond et son épouse Madame WAUTERS Micheline Hélène Francine Madeleine, domiciliés ensemble à Uccle, chaussée de Waterloo 965 (ou Vieux Chemin 66).

2°) Le propriétaire de l'appartement « D.0.2 », de la cave C8, du garage G1 et du parking P9 (acte du 26 août 2005 avec le notaire Jean-Philippe LAGAE) :

Mademoiselle Azadeh MIR BAGHERI, demeurant à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

3°) Les propriétaires de l'appartement « D.0.3 », de la cave C63, du garage G17 et du parking P25 (acte du 20 mai 2005 avec le notaire Dominique VINEL, à Genval) :

Monsieur DELANGE François Michel Léon et son épouse Madame LAVISSE Nicole Bernadette Chantal, demeurant ensemble à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

4°) Les propriétaires de l'appartement « D.1.1 », de la cave C51 et du parking P38 (acte du 07 octobre 2005) :

Monsieur OTS John et son épouse Madame BENDELER Esther, demeurant à 3090 Overijse, Zwanenslaan, 15,

5°) Le propriétaire de l'appartement « D.1.2 », de la cave C55 et du garage G38 (acte du 07 août 2007 avec le notaire Olivier NEYRINCK, à Jette) :

La société anonyme « BYO », dont le siège social est établi à Schaerbeek, rue des Pâquerettes 116,

6°) Le propriétaire de l'appartement « D.1.3 », de la cave C48 et du garage G18 (acte du 27 septembre 2005 avec le notaire Jean-Paul LYCOPS, à Bruxelles) :

Monsieur Denis Louis Aline DILLES, demeurant à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

7°) Le propriétaire de l'appartement « D.2.1 », de la cave C31, des parkings P24 et P7 (acte des 05 août 2005 et 14 décembre 2005) :

Monsieur MISONNE Cédric Frédéric Michel Jacques Marie époux de Madame Pessanha de Quevedo Crespo Isabel, demeurant à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

8°) Le propriétaire de l'appartement « D.2.2 », de la cave C2, du garage G6 et du parking P14 (acte du 11 octobre 2005 avec le notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles) :

Monsieur Richard LUFF, précité,

9°) Le propriétaire de l'appartement « D.3.1 », de la cave C23 et du garage G25 (acte du 21 août 2006) :

Monsieur Steven Nigel Smith, demeurant à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

10°) Le propriétaire du studio « D.3.2 », de l'appartement « D.3.3 », des caves C33 et C34 et des parkings P29, P30 et P31 (acte du 15 juillet 2005 avec le notaire Lucas BOELS, à Saint-Gilles-lez-Bruxelles) :

la société de droit luxembourgeois « EGERTON HOLDING sa », précitée,

11°) Les propriétaires de l'appartement « D.4.1 », de la cave C25, du garage G31 et du parking P41 (acte du 31 octobre 2006 avec le notaire Christophe WERBROUCK, à Dottignies) :

Monsieur Gilles France Albert VAN DER ZEE,

Et Mademoiselle Cécile Andrée Marie PIROT, demeurant ensemble à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

12°) Le propriétaire de l'appartement « D.4.2 », de la cave C42 et des parkings P32 et P34 (acte du 30 mai 2006 avec le notaire Michel GERNAIJ, à Bruxelles) :

Monsieur SLÜTTER Rik Joachim, demeurant à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

POUR L'IMMEUBLE « ETON »

1°) Le propriétaire de l'appartement « E.0.1 » :

La société anonyme BEAUFORT HOUSE, précitée.

2°) Les propriétaires de l'appartement « E.0.2 », de la cave C37 et du garage G35 (acte du 29 janvier 2007) :

Monsieur MCCARTHY Timothy Edward,

et Mademoiselle TILLET Louise, demeurant ensemble à Uccle, chaussée de Waterloo 965.

3°) Les propriétaires de l'appartement « E.1.1 », de la cave C60 et du parking P39 (acte du 12 avril 2007 avec le notaire Luc TALLOEN, à Louvain) :

Monsieur VRANKEN Luc Angèle Marie Raymond, et son épouse Madame MESTDAGH Marie Rose Charlotte, demeurant ensemble à 3210 Lubbeek, Hertogenlaan 28.

4°) Le propriétaire de l'appartement « E.1.2 », des caves C54 et C59 et des garages G28, G29 et G32 (acte du 12 mars 2007 avec le notaire Edwin VAN LAETHEM, à Ixelles) :

La société "VERGILIANUM", précitée.

5°) Le propriétaire des appartements « E.2.1 », « E.2.2 » et « E.3.2 » :

La société anonyme BEAUFORT HOUSE, précitée.

6°) Le propriétaire de l'appartement « E.3.1 », de la cave C27 et des garages G33 et G34 (acte du 15 décembre 2006 avec le notaire Jean-Luc INDEKEU, à Bruxelles) :

La société anonyme « SOUNIS BELGIUM », ayant son siège social à Uccle, avenue Winston Churchill, 249.

7°) Le propriétaire de l'appartement « E.4.1 », de la cave C57 et du garage G43 (acte du 14 août 2007 avec le notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles) :

a) La société privée à responsabilité limitée « M.K.M. MANAGEMENT », ayant son siège établi à Uccle (1180 Bruxelles), rue Egide Van Ophem 40c,

b) Monsieur MEJJATI ALAMI Charles Fouad, domicilié à 1420 Braine-l'Alleud, Drève du Triage de la Bruyère, 17.

#### MANDAT

Tous les comparants sont représentés par la société BEAUFORT HOUSE, précitée, en vertu du mandat stipulé dans l'acte de base repris littéralement comme suit :

#### **« Mandat :**

*La comparante ou tout mandataire expressément désigné par elle, est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant, et ce aux clauses et conditions que le mandataire jugera convenable.*

*Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du bien était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.*

*Pour autant que de besoin par le seul fait de leur acquisition, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable, à la comparante de les représenter à la signature de ces actes et plus généralement à tous actes apportant une modification ou un complément, quels qu'ils soient au présent acte de base, sans devoir demander le concours des copropriétaires, jusqu'à ce que toutes les parties privatives aient été vendues ;*

ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession. Il profite à tous mandataires spéciaux ou généraux du comparant, avec pouvoirs de substitution. Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété. »

**EXPOSE PRELIMINAIRE**

1/ L'acte de base qui a été reçu par le Notaire Denis DECKERS, soussigné, le vingt-six novembre deux mille trois, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le trois décembre suivant sous le numéro 49-T-03/12/2003-13036, concerne l'immeuble situé à :

**COMMUNE D'UCCLE ( Deuxième division ) :**

Une propriété dénommée « HYDE PARK RESIDENCE » consistant en cinq immeubles nommés ASCOT, BENTLEY, CHELSEA, DERBY et ETON issus de la rénovation et de la transformation sur le site des anciens bâtiments de la Maternité Sainte-Elisabeth à l'angle de l'avenue De Fré 206, cadastrée d'après titre section C n° 286 D/16 pour une superficie d'un hectare trente-neuf ares dix-sept dixmillièmes et de la Chaussée de Waterloo numéro 965, cadastrée d'après titre même section n° 286 C/16 pour une superficie de cinquante-deux ares trente-deux centiares.

Le site se trouve actuellement cadastré section C numéro 286 K 16 pour une superficie d'un hectare vingt-neuf ares quarante centiares (1ha 29a 40ca).

~~Cet acte de base a été réalisé sur base du permis d'urbanisme délivré par la Commune d'Uccle le 25 février 2002 numéro 35.652 accompagné des plans qui y sont restés annexés.~~

2/ L'acte de base modificatif relatif notamment à la correction de deux erreurs dans les quotités des emplacements de parking, l'ajout du mot « caves » aux pages 21 et 25 de l'acte de base original, a été reçu par le même notaire en date du cinq août deux mille cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit septembre suivant sous les références 49-T-08/09/05-010808.

3/ L'acte de base stipule entre autres ce qui suit :

« VI. Modifications éventuelles.

Jusqu'à l'achèvement complet des travaux préalable au regroupement des six lots sous la dénomination "Hyde Park Uccle", la comparante se réserve le droit de changer la répartition des quotités dans les parties communes générales de n'importe laquelle des parties privatives dont elle est restée propriétaire. La composition des parties privatives et communes n'a, en effet, rien de définitif, comme dit ci-après.

Ladite répartition pourra être modifiée, par la comparante sans le concours des copropriétaires de l'immeuble mais uniquement pour les locaux dont elle reste propriétaire et sans naturellement que ces modifications puissent modifier le nombre des quotités communes générales afférentes aux éléments privatifs déjà vendus, ni modifier le nombre total des parties communes générales tel qu'il est établi au présent acte, ni porter atteinte aux droits acquis par les propriétaires

Dès lors, si la comparante faisant usage de cette faculté, rendait commune une partie privative, les quotités communes y afférentes seraient réparties entre d'autres locaux privatifs dont ladite société serait propriétaire et ce au gré de cette dernière.

**Modifications aux plans :**

Les plans décrits ci-avant et annexés au présent acte le sont à titre de simples renseignements étant entendu que aussi longtemps que les travaux ne seront pas entièrement achevés, ils pourront toujours faire l'objet de modifications sans l'intervention des acquéreurs futurs ou antérieurs sous la condition que ces modifications ne nuisent en rien à la stabilité et à l'esthétique du bâtiment ainsi qu'aux droits acquis par les propriétaires.

Les architectes, pendant le cours des travaux, peuvent apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art.

Les cotes ou mesures indiqués sur les plans ci-annexés ne sont données qu'à titre purement exemplatif, toute différence en plus ou en moins entre ces mesures réelles ne devant donner lieu à aucune indemnité de part et d'autre.

**Modifications de la composition des parties privatives et communes :**

La comparante, se réserve, le droit de diviser un ou plusieurs étages autrement qu'il n'est prévu aux plans annexés au présent acte. Elle pourra le faire sans avoir à obtenir l'approbation des propriétaires futurs ou antérieurs ou de l'assemblée générale des copropriétaires que ce soit de leur propre chef avant la vente, soit après celle-ci à la demande d'un acquéreur.

A titre exemplatif mais nullement restrictif, il est précisé en outre que la comparante se réserve le droit inconditionnel, de transformer plusieurs appartements ou parties d'appartement en un seul (sous forme de duplex, par exemple) en ajoutant les quotités attachées à ces parties privatives, de retrancher une partie d'appartement pour le joindre à un appartement adjacent, de subdiviser les appartements et dès lors d'en ventiler les quotités, de modifier la surface des parties communes tels que hall ou dégagement commun, porche d'entrée, passage et caetera... pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de céder des locaux privatifs.

Ces modifications ne sont citées que comme exemple et la comparante pourra aux fins ci-dessus effectuer tous travaux y compris aux parties communes.

Au surplus, toutes modifications imposées par les autorités compétentes, devront être acceptées d'office par tous les copropriétaires même pour les parties privatives déjà vendues sans aucune indemnité à charge de la comparante au profit des copropriétaires.

La division éventuelle des appartements sera constatée devant notaire, soit dans un acte de vente, soit dans un acte de division de propriété rectificatif ou complémentaire. »

4/ Au fur et à mesure de la commercialisation des parties privatives de ce complexe, il est apparu que des surfaces vendues ne correspondent pas aux descriptions des appartements telles que reprises dans le permis d'urbanisme.

C'est la raison pour laquelle à l'issue de la vente de toutes les parties privatives, un permis de régularisation a été introduit à la Commune d'Uccle.

5/ Le permis d'urbanisme de régularisation a été délivré par la Commune d'Uccle en date du vingt-deux février deux mille huit ainsi que les vingt-six plans des étages, façades et implantations suivants :

- 1°) plan n°001 (implantation exécutée)
- 2°) plan n°010 (coupe de profil-Implantation)
- 3°) plan n°100 (rez-situation exécutée)
- 4°) plan n°110 (R+1-situation exécutée)
- 5°) plan n°120 (R+2-situation exécutée)
- 6°) plan n°130 (R+3-situation exécutée)
- 7°) plan n°140 (R+4- situation exécutée)
- 8°) plan n°150 (plan sous-sol- situation exécutée)
- 9°) plan n°210 (façades 1)
- 10°) plan n°220 (façades 2)
- 11°) plan n°230 (façades 3)
- 12°) plan n°240 (façades 4)
- 13°) plan n°250 (façades 5)
- 14°) plan n° 260 (façades 6)
- 15°) plan n°270 (façades 7)
- 16°) plan n°280 (façades 8)
- 17°) plan n°300 (plan permis 2003-rez)
- 18°) plan n°310 (plan permis 2003-R+1)
- 19°) plan n°320 (plan permis 2003-R+2)
- 20°) plan n°330 (plan permis 2003-R+3)
- 21°) plan n°340 (plan permis 2003-R+4)
- 22°) plan n°350 (plan permis 2003-sous-sol-plan général)
- 23°) plan n°360 (plan permis 2003-sous-sol plan 1)
- 24°) plan n°360 (plan 1 sous-sol-situation exécutée)
- 25°) plan n°360 (plan 2 sous-sol-situation exécutée)
- 26°) plan n°370 (plan permis 2003-sous-sol plan 2)

Les plans ne seront pas transcrits.

6/ L'acte de base original prévoyait la création de septante-deux appartements, cent huit garages et emplacements de parking et soixante-six caves. A l'issue des ventes successives, il apparaît que le complexe est actuellement divisé en soixante-trois appartements, soixante-quatre caves, quarante-huit emplacements de parking, quarante garages et sept quadruples garages.

**CET EXPOSE FAIT**

Les comparants déclarent, en vertu du mandat précité, modifier l'acte de base susvisé, sur les points suivants :

1) Il y a lieu d'ajouter au « Chapitre 4 : répartition des charges et recettes communes », Article 23 - Charges Communes, 1. Composition et répartition des charges, le point suivant :

« 1.6. **EXCEPTION** : Le bien dénommé « A.0.1. » dans la résidence ASCOT est une entité tout à fait séparée du reste du bâtiment (entrée séparée, pas d'usage du hall, du jardin, de l'ascenseur). Malgré les quotités lui attribuées, ce bien ne participera pas aux frais communs dont il n'a pas l'usage, vu la configuration des lieux ».

2) Au sous-sol, la disposition des emplacements de parking a été modifiée ; deux zones de déchargement et la zone « bassin d'orage » ont été transformées en emplacement de parking.

Le parking P50 a été transformé en « Aire de déchargement » et les doubles emplacements de parking ont été supprimés et remplacés par des « simples » emplacements de parking et quadruples garages. Le parking P43 sera affecté à l'usage du concierge et appartient à la copropriété.

3) Au sous-sol, il n'y a pas de caves numéros C11 et C21. La cave C13 a été renommée « C12bis ».

4) Par rapport à l'acte de base original, les appartements, studios et bureau « A.1.3. », « A.1.4. », « C.B0 » ont été créés et les numéros des appartements : « A.3.4. », « B.2.4. », « B.3.4. », « C.2.4. », « C.3.4. », « D.2.2. », « D.2.4. », « D.3.4. », « E.2.3. », « E.2.4. », « E.3.3. », « E.3.4. » et « E.4.2. » ont été supprimés car leur superficie a été ajoutée aux appartements existants.

5) Les biens « A.2.2.-A.2.3. » ont été divisés après l'acte de vente en « A.2.2. » et « A.2.3. » ; le bien « B.3.2. » a été divisé après l'acte de vente en « B.3.2. » et « B.3.3. » ; et le bien « D.3.3. » a été divisé après l'acte de vente en « D.3.2. » et « D.3.3. ».

6) Les différents actes de vente contenaient la description des biens vendus comme suit :  
« Une surface à usage d'habitation d'une contenance de xxx mètres carrés, dans un état brut dénué de tout achèvement et les xxx/dixmillièmes des parties communes. »

Dans la description des parties privatives qui suit, il sera repris l'énumération des pièces composant chaque appartement telle que décrite aux plans annexés au permis de régularisation.

7) Les quotités dans les parties communes attribuées à chaque appartement dans les actes de vente restent inchangées ; par contre, les quotités attribuées aux caves, aux parkings, aux garages et aux quadruples garages ont été réduites comme stipulés dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

En conséquence, les comparants requièrent le notaire soussigné d'acter les modifications de l'acte de base précité, comme suit :

\* « IV. DESCRIPTION DU COMPLEXE

1. (...)
2. (...)
3. Il résulte des plans précités que le complexe comprendra :

I. PARTIES PRIVATIVES

I. DANS L'ENTITÉ DÉNOMMÉE « ASCOT »

1) au rez-de-chaussée :

- un bureau/appartement dénommé « A.0.1 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une buanderie, une salle de séjour, une cuisine, une salle à manger, une chambre, une salle de bains et de douches, deux terrasses.

Il est ici fait remarquer que le bien dénommé « A.0.2 » est la conciergerie, faisant partie des parties communes.

- un appartement dénommé « A.0.3 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une salle de séjour/à manger, une chambre avec salle de bains et de douches avec cabinet de toilette, une cuisine, une chambre avec salle de douches, deux terrasses.

- un appartement dénommé « A.0.4 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une salle à manger/de séjour, une cuisine américaine, une chambre avec salle de bains, une terrasse.

2) au premier étage :

- un appartement dénommé « A.1.1 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une cuisine, une buanderie, deux chambres avec salle de douches, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette séparé, deux terrasses.
- un studio dénommé « A.1.2 » comprenant : une salle de séjour avec coin à dormir, hall avec cabinet de toilette et dressing, une cuisine américaine.
- un appartement dénommé « A.1.3 » comprenant : un hall avec un cabinet de toilette et vestiaire, une salle à manger/de séjour, une cuisine, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette, une chambre avec salle de douches, deux terrasses.
- un studio dénommé « A.1.4 » comprenant : une salle de séjour avec coin à dormir, hall avec cabinet de toilette, une cuisine américaine, une terrasse.

3) au deuxième étage :

- un appartement dénommé « A.2.1 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une salle à manger, une cuisine, une buanderie, une chambre avec une salle de bains et de douches et cabinet de toilette séparé, hall de nuit avec cabinet de toilette, deux chambres avec salle de bains communes, deux terrasses.
- un studio dénommé « A.2.2 » comprenant : salle de séjour avec coin à dormir, un cabinet de toilette, une cuisine américaine.
- un appartement dénommé « A.2.3 » comprenant : un hall, un vestiaire, un cabinet de toilette, une salle à manger/de séjour, une cuisine, une chambre avec salle de douches, une chambre avec salle de bains et de douches et cabinet de toilette, deux terrasses.
- un studio dénommé « A.2.4 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une salle de séjour avec coin à dormir, une cuisine américaine, un débarras/salle de douches, une terrasse.

4) au troisième étage :

- un appartement dénommé « A.3.1 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une buanderie, une salle de séjour, une salle à manger avec cuisine américaine, une chambre avec salle de bains et de douches et cabinet de toilette séparé, deux chambres avec salle de douches, trois terrasses.

- un appartement dénommé « A.3.2 » comprenant : une salle de séjour/à manger, une cuisine, un débarras, un cabinet de toilette, une chambre avec salle de douches, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette, deux terrasses.

- un appartement dénommé « A.3.3 » comprenant : un hall, une salle de séjour/à manger avec coin bureau, une cuisine américaine, une chambre avec salle de douches et deux cabinets de toilette, une terrasse.

5) au quatrième étage :

- un appartement dénommé « A.4.1 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, un débarras, une salle de séjour/à manger, une cuisine, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette, une chambre avec salle de douches, une terrasse.

- un appartement dénommé « A.4.2 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une salle de séjour/à manger, une cuisine, une chambre avec salle de bains et de douches, une terrasse.

II. DANS L'ENTITÉ DÉNOMMÉE « BENTLEY »

1) au rez-de-chaussée :

- un appartement dénommé « B.0.1 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une cuisine, une salle à manger, une salle de séjour, un cabinet de toilette, un hall de nuit avec lave-mains, une chambre avec salle de douches et cabinet de toilette séparé, une chambre avec salle de bains et de douches, deux terrasses.

- un appartement dénommé « B.0.2 » comprenant : un hall avec vestiaire, une cuisine, une salle à manger, une salle de séjour, un hall de nuit, une salle de bains avec cabinet de toilette, deux chambres, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette séparé, trois terrasses.

2) au premier étage :

- un appartement dénommé « B.1.1 » comprenant : un hall avec un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une cuisine, une buanderie, deux chambres dont une avec dressing et salle de bains commune et cabinet de toilette, deux terrasses.

- un studio dénommé « B.1.2 » comprenant : une salle de séjour avec coin à dormir, une cuisine, une salle de douches ( ? ) avec cabinet de toilette.

- un appartement dénommé « B.1.3 » comprenant : un hall, un vestiaire, une salle à manger, une salle de séjour, une cuisine, un bureau, un hall de nuit, une chambre avec salle de douches et cabinet de toilette, une chambre avec dressing et salle de bains et de douches, trois terrasses.

3) au deuxième étage :

- un studio dénommé « B.2.1 » comprenant : un hall, une salle de séjour avec coin à dormir, une cuisine américaine, une salle de bains et cabinet de toilette, une terrasse.

- un appartement dénommé « B.2.2 » comprenant : un hall, une salle à manger/de séjour, une cuisine, une buanderie, une salle de bains avec cabinet de toilette séparé, une chambre avec salle de douches, une chambre avec salle de bains et de douches et avec cabinet de toilette, une terrasse.

- un appartement dénommé « B.2.3 » comprenant : un hall, un vestiaire, un cabinet de toilette, une salle à manger/de séjour, une cuisine, une chambre avec salle de douches et cabinet de toilette, une chambre avec dressing, salle de bains et de douches et cabinet de toilette, une bibliothèque, trois terrasses.

4) au troisième étage :

- un appartement dénommé « B.3.1 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une salle de séjour/à manger, une cuisine, une chambre avec salle de douches, deux chambres dont une avec dressing et salle de bains commune avec cabinet de toilette, trois terrasses.

- un studio dénommé « B.3.2 » comprenant : une salle de séjour avec coin à dormir, une cuisine américaine, une salle de douches, un cabinet de toilette.

- un appartement dénommé « B.3.3 » comprenant : une salle de séjour/à manger, une cuisine, deux chambres avec salle de douches commune et cabinet de toilette séparé, une chambre avec dressing, salle de bains et cabinet de toilette, trois terrasses.

5) au quatrième étage :

- un appartement dénommé « B.4.1 » comprenant: un hall, un cabinet de toilette, un débarras, une salle de séjour/à manger, une cuisine, une chambre, une chambre avec une salle de bains, une terrasse.

- un appartement dénommé « B.4.2 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, un débarras, une salle de séjour/à manger, une cuisine, une chambre avec salle de douches et dressing, une chambre avec salle de bains, une terrasse.

III. DANS L'ENTITÉ DENOMMÉE « CHELSEA »

1) aux sous-sols du bloc dénommé « CHELSEA »

- dix-neuf caves (19), numérotées d'un à dix, douze, douze bis, quatorze à vingt.

2) au rez-de-chaussée :

- un appartement dénommé « C.0.1 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, un débarras, une buanderie, une salle de douches, une cuisine, une salle de séjour/à manger, une salle de bains avec un cabinet de toilette, deux chambres, une terrasse.

- un appartement dénommé « C.0.2 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une cuisine avec buanderie, une salle à manger/de séjour, un bureau, une chambre avec dressing et salle de bains et de douches et avec cabinet de toilette, une chambre avec salle de douches et cabinet de toilette, une chambre avec salle de douches, deux terrasses.

- un bureau dénommé « C.BO », comprenant : deux bureaux, une salle de réunion, une kitchenette, un cabinet de toilette.

3) au premier étage :

- un appartement dénommé « C.1.1-C.1.2 » comprenant : un hall d'entrée avec cabinet de toilette et vestiaire, trois bureaux, une bibliothèque, une salle à manger, une cuisine avec débarras, une salle de séjour, une chambre avec dressing et salle de bains avec cabinet de toilette séparé, un hall de nuit, une pièce de rangement, un hall de nuit, une chambre avec salle de bain et cabinet de toilette, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette, une terrasse.

4) au deuxième étage :

- un appartement dénommé « C.2.1 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette avec lave-mains, une cuisine, une salle à manger/de séjour, une chambre avec salle de douches, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette, une terrasse.

- un appartement dénommé « C.2.2 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une salle à manger/de séjour, une chambre, une chambre avec salle de douches.

- un appartement dénommé « C.2.3 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une salle à manger/de séjour, une cuisine américaine, une chambre avec salle de douches, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette, une terrasse.

5) au troisième étage :

- un appartement dénommé « C.3.1 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une salle à manger/de séjour avec cuisine américaine, une chambre avec salle de douches, un bureau, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette, une terrasse.

- un appartement dénommé « C.3.2 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, un débarras, une salle à manger/de séjour avec cuisine américaine, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette, une chambre avec salle de douches et cabinet de toilette, une terrasse.

- un appartement dénommé « C.3.3 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une cuisine avec débarras, une salle à manger, une salle de séjour, un bureau, une chambre avec salle de douches, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette, une chambre avec dressing et salle de bains et cabinet de toilette, deux terrasses.

6) au quatrième étage :

- un appartement dénommé « C.4.1 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, un débarras, une salle à manger/de séjour, une cuisine, une chambre avec salle de bains et de douches avec cabinet de toilette, une chambre avec salle de douches, une terrasse.

- un appartement dénommé « C.4.2 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, un débarras, une salle à manger/de séjour, une cuisine, un hall de nuit, un cabinet de toilette, une salle de bains, une chambre, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette, une terrasse.

V. DANS L'ENTITÉ DÉNOMMÉE « DERBY »

1) au rez-de-chaussée :

- un appartement dénommé « D.0.1 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une cuisine américaine, une salle à manger/de séjour, une chambre avec salle de douches, une terrasse.

- un appartement dénommé « D.0.2 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une cuisine avec débarras, une salle à manger/de séjour, une chambre avec salle de douches, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette séparé, deux terrasses.

- un appartement dénommé « D.0.3 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une cuisine avec buanderie, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette séparé, une chambre avec salle de douches, un bureau, trois terrasses.

2) au premier étage :

- un appartement dénommé « D.1.1 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une salle à manger/de séjour, une cuisine américaine, une chambre avec salle de douches, une terrasse.

- un appartement dénommé « D.1.2 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une cuisine américaine avec buanderie, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette séparé, une chambre avec salle de bains et de douches et avec cabinet de toilette, deux terrasses.

- un appartement dénommé « D.1.3 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette et lave-mains, une salle à manger, une salle de séjour, une cuisine, une chambre avec salle de bains, une chambre avec dressing et salle de bains et cabinet de toilette, trois terrasses.

3) au deuxième étage :

- un appartement dénommé « D.2.1 » comprenant: un hall d'entrée, un hall avec cabinet de toilette, lave-mains, débarras et vestiaire, une salle à manger/de séjour, une cuisine américaine, un bureau, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette séparé, une chambre avec salle de bains et de douches et cabinet de toilette, trois terrasses.

- un appartement dénommé « D.2.2 » comprenant : un hall avec vestiaire et cabinet de toilette, une buanderie, une salle à manger, une salle de séjour, une cuisine américaine, une chambre avec salle de bains, une chambre avec dressing et cabinet de toilette, une chambre avec salle de bains, trois terrasses.

4 ) au troisième étage :

- un appartement dénommé « D.3.1 » comprenant: un hall, un cabinet de toilette avec lave-mains, une salle de séjour, une salle à manger, une cuisine, un hall de nuit, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette, une chambre avec salle de douches, trois terrasses.

- un studio dénommé « D.3.2 » comprenant : une salle de séjour avec coin à dormir, une cuisine américaine, une salle de douches avec cabinet de toilette.

- un appartement dénommé « D.3.3 » comprenant: un hall avec cabinet de toilette, une salle de séjour, une salle à manger, une cuisine avec débarras, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette, deux chambres avec en commun une salle de douches avec cabinet de toilette, trois terrasses.

5) au quatrième étage :

- un appartement dénommé « D.4.1 » comprenant: un hall, un cabinet de toilette, une salle de séjour/à manger, une cuisine américaine, deux chambres avec en commun une salle de bains et de douches avec cabinet de toilette, une terrasse.

- un appartement dénommé « D.4.2 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une salle à manger/de séjour, une cuisine américaine, deux chambres avec en commun une salle de douches et de bains avec cabinet de toilette, une terrasse.

#### IV. DANS L'ENTITÉ DÉNOMMÉE « ETON »

##### 1) - aux sous-sols du bloc dénommé « ETON »

\* quarante-cinq caves (45) numérotées de vingt-deux à soixante-six.

(pas de cave 21)

##### 2) au rez-de-chaussée du bloc dénommé « ETON » :

- un appartement dénommé « E.0.1 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une buanderie, une cuisine, une salle à manger, une salle de séjour, un bureau, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette, une chambre avec salle de douches, trois terrasses.

- un appartement dénommé « E.0.2 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une buanderie, une cuisine, une salle à manger, une salle de séjour, un bureau, une chambre avec salle de douches, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette, trois terrasses.

##### 3) au premier étage :

- un appartement dénommé « E.1.1 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une cuisine, une buanderie, une chambre avec salle de douches, une chambre avec dressing, salle de bains et de douches et cabinet de toilette, trois terrasses.

- un appartement dénommé « E.1.2 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, une salle à manger, une salle de séjour, une cuisine, une chambre avec salle de douches, un bureau, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette, trois terrasses.

##### 4) au deuxième étage :

- un appartement dénommé « E.2.1 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, un débarras, une salle de séjour, une salle à manger, une cuisine, hall de nuit, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette, une chambre avec salle de douches et cabinet de toilette, hall de nuit, une chambre avec dressing et avec salle de bains et de douches et cabinet de toilette séparé, trois terrasses.

- un appartement dénommé « E.2.2 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, un vestiaire, une salle à manger, une salle de séjour, une cuisine, un bureau, une chambre avec salle de bains et de douches et cabinet de toilette séparé, une chambre avec salle de douches et cabinet de toilette, trois terrasses.

5) au troisième étage :

- un appartement dénommé « E.3.1 » comprenant : un hall avec vestiaire, un cabinet de toilette, une salle de séjour, une salle à manger, une cuisine américaine avec débarras, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette, une chambre avec salle de bains et cabinet de toilette, un bureau, trois terrasses.

- un appartement dénommé « E.3.2 » comprenant : un hall avec cabinet de toilette, une salle de séjour/à manger, une cuisine, une chambre avec salle de douches et cabinet de toilette, une chambre avec dressing, salle de bains et de douches et cabinet de toilette une chambre avec salle de douches et cabinet de toilette, trois terrasses.

6) au quatrième étage :

- un appartement dénommé « E.4.1 » comprenant : un hall, un cabinet de toilette, un débarras, une salle de séjour, une salle à manger, une cuisine, deux chambres avec salle de bains et dressing, un hall de nuit, un cabinet de toilette, deux terrasses.

VI. DANS LE COMPLEXE DE GARAGES

- quarante-huit (48) emplacements pour voiture, numérotés de un à quarante-huit ;  
tous délimités par des marques de peinture au sol avec indication du numéro,
- quarante (40) garages pour voiture, numérotés de un à quarante.
- sept (7) quadruples garages pour voiture, numérotés de quarante-et-un à quarante-sept. »

\* « V. DIVISION DU COMPLEXE

Il est ici fait remarquer que le point 3 peut être supprimé.

4. a.a) Le complexe dénommé « garages » comprendra :

- en propriété privative et exclusive : le plateau comprenant les emplacements pour voiture, les garages et les quadruples garages, tels que décrits ci-avant.

- en copropriété et indivision forcée :

-- pour la totalité des garages et emplacements : mille soixante / dix millièmes (1.060/10.000ièmes) des parties communes .

4.a.b) emplacements pour voiture comprendront chacun :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit,

- en copropriété et indivision forcée :

Cinq / dix millièmes (5/10.000ièmes) des parties communes.

Et l'emplacement P32 : un / dix millième (1/10.000ièmes) des parties communes.

4.a.c) garages comprendront chacun :

- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte automatique,

- en copropriété et indivision forcée :

Seize / dix millièmes (16/10.000ièmes) des parties communes.

4.a.d) quadruples garages comprendront chacun :

- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte automatique,

- en copropriété et indivision forcée :

Vingt-six / dix millièmes (26/10.000ièmes) des parties communes.

Et le quadruple garage G 42 : vingt-huit / dix millièmes (28/10.000ièmes) des parties communes.

4.b. Cinq immeubles englobant soixante-trois appartements de divisent comme suit :

a) l'entité dénommée « ASCOT » comprendra :

- en copropriété et indivision forcée :

-- cette entité composée de quinze (15) unités privatives, représentant mille six cent quatorze / dix millièmes (1.614/10.000ièmes) des parties communes du complexe,

-en propriété privative et exclusive :

-- AU REZ-DE-CHAUSSÉE :

--- l'appartement dénommé « A.0.1 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent dix/dix millièmes (110/10.000ièmes) des parties communes.

--- la conciergerie ou « A.0.2 » est une partie commune.

--- l'appartement dénommé « A.0.3 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 ---nonante-neuf/dix millièmes (99/10.000ièmes) des parties communes.

--- l'appartement dénommé « A.0.4 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 ---soixante-quatre/dix millièmes (64/10.000ièmes) des parties communes.

-- AU PREMIER ÉTAGE :

--- l'appartement dénommé « A.1.1 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent soixante-deux/dix millièmes (162/10.000ièmes) des parties communes.

--- le studio dénommé « A.1.2 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- trente-huit/dix millièmes (38/10.000ièmes) des parties communes.

--- l'appartement dénommé « A.1.3 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :
  - cent dix/dix millièmes (110/10.000ièmes) des parties communes.

--- le studio dénommé « A.1.4 » comprendra :

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée :
  - soixante-quatre/dix millièmes (64/10.000ièmes) des parties communes.

-- AU DEUXIÈME ÉTAGE :

--- l'appartement dénommé « A.2.1 » comprendra :

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée :
  - cent septante-quatre/dix millièmes (174/10.000ièmes) des parties communes.

--- le studio dénommé « A.2.2 » comprendra :

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée :
  - trente-trois/dix millièmes (33/10.000ièmes) des parties communes.

--- l'appartement dénommé « A.2.3 » comprendra :

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée :
  - cent neuf/dix millièmes (109/10.000ièmes) des parties communes.

--- le studio dénommé « A.2.4 » comprendra :

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée :
  - soixante-quatre/dix millièmes (64/10.000ièmes) des parties communes.

-- AU TROISIÈME ÉTAGE :

--- l'appartement dénommé « A.3.1 » comprendra :

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent soixante-sept/dix millièmes (167/10.000ièmes)  
 des parties communes.

--- l'appartement dénommé « A.3.2 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux  
 décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent trente-huit/dix millièmes (138/10.000ièmes) des  
 parties communes.

--- l'appartement dénommé « A.3.3 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux  
 décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- soixante-quatre/dix millièmes (64/10.000ièmes) des  
 parties communes.

-- AU QUATRIÈME ÉTAGE :

--- l'appartement dénommé « A.4.1 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux  
 décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- nonante-huit/dix millièmes (98/10.000ièmes) des  
 parties communes .

--- l'appartement dénommé « A.4.2 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux  
 décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent vingt/dix millièmes (120/10.000ièmes) des  
 parties communes.

4.c. l'entité dénommée « BENTLEY » comprendra :

- en copropriété et indivision forcée :  
 -- cette entité composée de treize (13) unités  
 privatives représente mille sept cent /dix millièmes  
 (1.700/10.000ièmes) des parties communes du complexe.

- en propriété privative et exclusive :

-- AU REZ-DE-CHAUSSÉE :

--- l'appartement dénommé « B.0.1 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent septante-trois/dix millièmes (173/10.000ièmes) des parties communes.

--- l'appartement dénommé « B.0.2 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent septante-huit/dix millièmes (178/10.000ièmes) des parties communes.

-- AU PREMIER ÉTAGE :

--- l'appartement dénommé « B.1.1 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent soixante-deux/dix millièmes (162/10.000ièmes) des parties communes.

--- le studio dénommé « B.1.2 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- quarante/dix millièmes (40/10.000ièmes) des parties communes.

--- l'appartement dénommé « B.1.3 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent septante-six/dix millièmes (176/10.000ièmes) des parties communes.

-- AU DEUXIÈME ÉTAGE :

--- le studio dénommé « B.2.1 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- septante-deux/dix millièmes (72/10.000ièmes) des parties communes.

--- l'appartement dénommé « B.2.2 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent vingt-quatre/dix millièmes (124/10.000ièmes) des parties communes.

--- l'appartement dénommé « B.2.3 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent septante-huit/dix millièmes (178/10.000ièmes) des parties communes.

-- AU TROISIÈME ÉTAGE :

--- l'appartement dénommé « B.3.1 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent cinquante-neuf/dix millièmes (159/10.000ièmes) des parties communes.

--- le studio dénommé « B.3.2 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- trente-quatre/dix millièmes (34/10.000ièmes) des parties communes.

--- l'appartement dénommé « B.3.3 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent septante-huit/dix millièmes (178/10.000ièmes) des parties communes .

-- AU QUATRIÈME ÉTAGE :

--- l'appartement dénommé « B.4.1 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- nonante-huit/dix millièmes (98/10.000ièmes) des parties communes.

- l'appartement dénommé « B.4.2 » comprendra :
  - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
  - en copropriété et indivision forcée :
    - cent vingt-huit/dix millièmes (128/10.000ièmes) des parties communes.

4.d.l'entité dénommée « CHELSEA » comprendra :

- en copropriété et indivision forcée :
  - cette entité, à l'exception des sous-sols, est composée de douze (12) unités privatives, comporte deux mille cent vingt-trois/dix millièmes (2.123/10.000ièmes) des parties communes générales du complexe,

-en propriété privative et exclusive :

-- AU SOUS-SOL :

- en propriété privative et exclusive : le plateau comprenant les dix-neuf (19) caves telles que décrites ci-avant.
- en copropriété et indivision forcée :
  - pour ce plateau dix-neuf / dix millièmes (19/10.000ièmes) des parties communes.

-- AU REZ-DE-CHAUSSÉE :

- l'appartement dénommé « C.0.1 » comprendra :
  - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
  - en copropriété et indivision forcée :
    - cent seize/dix millièmes (116/10.000ièmes) des parties communes.

- l'appartement dénommé « C.0.2 » comprendra :
  - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
  - en copropriété et indivision forcée :
    - deux cent quatorze/dix millièmes (214/10.000ièmes) des parties communes.

--- le bureau dénommé « C.B0 » comprendra :

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent huit/dix millièmes (108/10.000ièmes) des parties communes.

-- AU PREMIER ÉTAGE :

--- l'appartement dénommé « C.1.1-C.1.2 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- quatre cent cinquante-sept/dix millièmes (457/10.000ièmes) des parties communes.

-- AU DEUXIÈME ÉTAGE :

--- l'appartement dénommé « C.2.1 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent trente-sept/dix millièmes (137/10.000ièmes) des parties communes.

--- l'appartement dénommé « C.2.2 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent dix/dix millièmes (110/10.000ièmes) des parties communes.

--- l'appartement dénommé « C.2.3 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent quarante-cinq/dix millièmes (145/10.000ièmes) des parties communes.

- AU TROISIÈME ÉTAGE :

--- l'appartement dénommé « C.3.1 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent trente/dix millièmes (130/10.000ièmes) des parties communes.

--- l'appartement dénommé « C.3.2 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent neuf/dix millièmes (109/10.000ièmes) des parties communes.

--- l'appartement dénommé « C.3.3 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- deux cent quatorze/dix millièmes (214/10.000ièmes) des parties communes .

-- AU QUATRIÈME ÉTAGE :

--- l'appartement dénommé « C.4.1 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- deux cent treize/dix millièmes (213/10.000ièmes) des parties communes.

--- l'appartement dénommé « C.4.2 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent septante/dix millièmes (170/10.000ièmes) des parties communes.

- 4.e.1'entité dénommée « DERBY » comprendra :

- en copropriété et indivision forcée :  
 -- cette entité est composée de treize (13) unités privatives et représente mille six cent soixante-quatre/dix millièmes (1.664/10.000ièmes) des parties communes.

-en propriété privative et exclusive :

-- AU REZ-DE-CHAUSSÉE :

--- l'appartement dénommé « D.0.1 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :
  - soixante-quatre/dix millièmes (64/10.000ièmes) des parties communes.
- l'appartement dénommé « D.0.2 » comprendra :
    - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
    - en copropriété et indivision forcée :
    - cent onze/dix millièmes (111/10.000ièmes) des parties communes.
- l'appartement dénommé « D.0.3 » comprendra :
    - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
    - en copropriété et indivision forcée :
    - cent soixante-quatre/dix millièmes (164/10.000ièmes) des parties communes.
- AU PREMIER ÉTAGE :
- l'appartement dénommé « D.1.1 » comprendra :
    - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
    - en copropriété et indivision forcée :
    - soixante-six/dix millièmes (66/10.000ièmes) des parties communes.
- l'appartement dénommé « D.1.2 » comprendra :
    - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
    - en copropriété et indivision forcée :
    - cent quarante-deux/dix millièmes (142/10.000ièmes) des parties communes.
- l'appartement dénommé « D.1.3 » comprendra :
    - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
    - en copropriété et indivision forcée :
    - cent soixante-cinq/dix millièmes (165/10.000ièmes) des parties communes.
- AU DEUXIÈME ÉTAGE :
- l'appartement dénommé « D.2.1 » comprendra :
    - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent septante-cinq/dix millièmes (175/10.000ièmes)  
 des parties communes.

--- l'appartement dénommé « D.2.2 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux  
 décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent nonante-trois/dix millièmes (193/10.000ièmes)  
 des parties communes.

-- AU TROISIÈME ÉTAGE :

--- l'appartement dénommé « D.3.1 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux  
 décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent soixante-et-un/dix millièmes (161/10.000ièmes)  
 des parties communes.

--- le studio dénommé « D.3.2 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux  
 décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- trente-sept/dix millièmes (37/10.000ièmes) des  
 parties communes.

--- l'appartement dénommé « D.3.3 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux  
 décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent soixante-six/dix millièmes (166/10.000ièmes) des  
 parties communes.

-- AU QUATRIÈME ÉTAGE :

--- l'appartement dénommé « D.4.1 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux  
 décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent quinze/dix millièmes (115/10.000ièmes) des  
 parties communes.

--- l'appartement dénommé « D.4.2 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux  
 décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :
- cent cinq/dix millièmes (105/10.000ièmes) des parties communes.

4.f.1'entité dénommée « ETON » comprendra :

- en copropriété et indivision forcée :
- cette entité, à l'exception du niveau du sous-sols, est composée de neuf (9) unités privatives et comporte mille sept cent septante-cinq/dix millièmes (1.775/10.000ièmes) des parties communes du complexe,

-en propriété privative et exclusive :

- AU SOUS-SOL :
- en propriété privative et exclusive : le plateau comprenant les quarante-cinq (45) caves telles que décrites ci-avant.
- en copropriété et indivision forcée :
- pour ce plateau : quarante-cinq/dix millièmes (45/10.000ièmes) des parties communes .

-- AU REZ-DE-CHAUSSÉE :

- l'appartement dénommé « E.0.1 » comprendra :
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée :
- cent septante-huit/dix millièmes (178/10.000ièmes) des parties communes.

- l'appartement dénommé « E.0.2 » comprendra :
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée :
- cent soixante-sept/dix millièmes (167/10.000ièmes) des parties communes générales du complexe,

-- AU PREMIER ÉTAGE :

- l'appartement dénommé « E.1.1 » comprendra :
- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée :
- cent quatre-vingts/dix millièmes (180/10.000ièmes) des parties communes.

--- l'appartement dénommé « D.1.2 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent nonante-cinq/dix millièmes (195/10.000ièmes) des parties communes.

-- AU DEUXIÈME ÉTAGE :

--- l'appartement dénommé « E.2.1 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- deux cent trente-sept/dix millièmes (237/10.000ièmes) des parties communes.

--- l'appartement dénommé « E.2.2 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- deux cent quatre/dix millièmes (204/10.000ièmes) des parties communes.

-- AU TROISIÈME ÉTAGE :

--- l'appartement dénommé « E.3.1 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent soixante-neuf/dix millièmes (169/10.000ièmes) des parties communes.

--- l'appartement dénommé « E.3.2 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,  
 - en copropriété et indivision forcée :  
 -- cent nonante-sept/dix millièmes (197/10.000ièmes) des parties communes.

-- AU QUATRIÈME ÉTAGE :

--- l'appartement dénommé « E.4.1 » comprendra :  
 - en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée :  
 -- deux cent quarante-huit/dix millièmes  
 (248/10.000ièmes) des parties communes. »

**TABLEAU RECAPITULATIF**

			Quotité par/10.000	
Niv. -1	64 caves	C01 à C66	Un (1) (chacune), soit soixante-quatre	64
	47 parkings	P01 à P31 et P33 à P48	cinq (chacun), soit deux cent trente-cinq	235
	1 parking	P32	un	1
	40 garages	G01 à G40	Seize (chacun), soit six cent quarante	640
	6 quadruples garages	G41, G43 à G47	Vingt-six (chacun), soit cent cinquante-six	156
	1 quadruple garage	G42	Vingt-huit	28
	<b>Total</b>		<b>1.124</b>	
ASCOT	Rez	A01	Bureau/appartement	110
		A02	Conciergerie	/
		A03		99
		A04		64
	1 <sup>er</sup>	A11		162
		A12	Studio	38
		A13		110
		A14	Studio	64
	2 <sup>ème</sup>	A21		174
		A22	studio	33
		A23		109
		A24	Studio	64
	3 <sup>ème</sup>	A31		167
		A32		138
		A33		64
	4 <sup>ème</sup>	A41		98
		A42		120
	<b>Total</b>		<b>1.614</b>	
BENTLEY	Rez	B01		173
		B02		178
	1 <sup>er</sup>	B11		162
		B12	Studio	40
		B13		176
	2 <sup>ème</sup>	B21	Studio	72
		B22		124
		B23		178

	3 <sup>ème</sup>	B31		159
		B32	Studio	34
		B33		178
	4 <sup>ème</sup>	B41		98
		B42		128
	<b>Total</b>		<b>1.700</b>	
CHELSEA	Rez	C01		116
		C02		214
		CB0	Bureau	108
	1 <sup>er</sup>	C11/C12		457
	2 <sup>ème</sup>	C21		137
		C22		110
		C23		145
	3 <sup>ème</sup>	C31		130
		C32		109
		C33		214
	4 <sup>ème</sup>	C41		213
		C42		170
	<b>Total</b>		<b>2.123</b>	
DERBY	Rez	D01		64
		D02		111
		D03		164
	1 <sup>er</sup>	D11		66
		D12		142
		D13		165
	2 <sup>ème</sup>	D21		175
		D22		193
	3 <sup>ème</sup>	D31		161
		D32	Studio	37
		D33		166
	4 <sup>ème</sup>	D41		115
		D42		105
	<b>Total</b>		<b>1.664</b>	
ETON	Rez	E01		178
		E02		167
	1 <sup>er</sup>	E11		180
		E12		195
	2 <sup>ème</sup>	E21		237
		E22		204
	3 <sup>ème</sup>	E31		169
		E32		197
	4 <sup>ème</sup>	E41		248
	<b>Total</b>		<b>1.775</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.**

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

**CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.**

Le notaire instrumentant certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance de la personne physique comparante.

**INFORMATION - CONSEIL.**

La comparante déclare que les notaires soussignés l'ont entièrement informée de ses droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle est intervenue.

**DONT ACTE**

Passé date et lieu que dessus.

Après lecture intégrale, les comparants ont signé avec nous, notaire associé.

*Suivent les signatures.*

**Annexe.**