

**Immeuble sis à Evere, à l'angle de la rue Vanden Bossche, 61 et
de l'avenue Notre-Dame**

Acte de base.- Dr 5366/AM

20352

L'an deux mille six.

Le six mars.

Devant Nous, Maître Lucas BOELS, Notaire résidant à Saint-Gilles-lez-Bruxelles,

ONT COMPARU :

La société anonyme "BELGIAN CONSTRUCT INVEST", en abrégé "B.C.I.", ayant son siège à Ixelles, place Marie-José, 9; inscrite au registre des personnes morales, Bruxelles, 0475.969.003 et assujettie à la T.V.A.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Lucas Boels, soussigné, le vingt-trois octobre deux mille un, publié à l'Annexe au Moniteur Belge, sous le numéro 2001.11.10 - 604.

Représentée par ses deux administrateurs : Monsieur Evrard Willy, domicilié à Jodoigne (Piétrain), rue Longue, 44, et Monsieur Stroomer Marc, domicilié Rhode-Saint-Genèse, avenue de l'Espinette Centrale, 44, agissant conformément à l'article 22 des statuts et nommés à ces fonctions par décision de l'assemblée générale qui s'est tenue lors de la constitution de la société.

Comparants dont l'identité est bien connue du notaire Lucas Boels, soussigné.

Ci-après dénommée " le comparant ".

EXPOSE PRELIMINAIRE

Lequel nous a exposé ce qui suit :

- 1° Il est propriétaire d'un immeuble sis à Evere, plus amplement décrit ci-après.
- 2° Le présent acte crée les statuts de l'immeuble et a pour objet d'établir la division et de placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée l'immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence Notre Dame, 144".

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acte en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété.

I. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'EVERE

Immeuble à appartements multiples à trois étages, à l'angle de la rue Vanden Bossche, 61 et de l'avenue Notre-Dame, érigé sur une parcelle de terrain sise avenue Notre Dame, cadastré selon titre section D numéro 187/Q/7 partie et actuellement, **avenue Notre Dame, 144**, section D numéro 187/D/12 pour deux ares trente-six centiares, tenant à la société immobilière Ademo Gerance, à Schneider, Andreas et à la société Opposite (R.C. 6.095 €).

ORIGINE DE PROPRIETE

La société anonyme "B.C.I." est propriétaire du bien ci-dessus décrit pour l'avoir acquis de Monsieur Hasselbergs Raymond René, et son épouse, Madame De Valck Adriana Gerardina Antonia, à Strombeek-Bever, aux termes d'un acte reçu par le notaire Boels, soussigné, le vingt-huit février deux mille cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le huit avril suivant, sous la formalité 04648.

Monsieur et Madame Hasselbergs-De Valck en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur Feyaerts Robert François et son épouse, Madame Robbe Gilberte Eva, à Evere, aux termes d'un acte reçu par le notaire Roger Dekoster, à Bruxelles, le vingt-sept juin mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-deux juillet suivant, volume 6191 numéro 4.

URBANISME

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) adopté par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mille quatre, le notaire soussigné a demandé le vingt-six janvier deux mille six à la Commune d'Evere, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du dix-sept février suivant, la Commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est :

" "en ce qui concerne la destination :
 " - selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) : zone d'habitation à prédominance résidentielle;
 " - selon le PRC (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte 1 – Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation;
 " - le bien ne se trouve pas dans un PPAS
 " - le bien ne se trouve pas dans un lotissement
 " - le bien ne se trouve pas dans une zone à protéger et à rénover.
 " en ce qui concerne un expropriation éventuelle qui porterait sur le bien : à ce jour l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

II. DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE

Sur le terrain ci-dessus décrit est érigé un immeuble à appartements multiples comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée, trois étages, une toiture et deux cours et qui sera dénommé "Résidence Notre-Dame, 144".

Le comparant déclare vouloir placer cet immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'immeuble sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives appelées "appartement" ou "cave" et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes (1.000/1.000) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement proprement dit, la cave, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible : le bien privatif (appartement, cave) avec, comme accessoire indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes générales.

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

Les acquéreurs de biens dans la "Résidence Notre-Dame, 144", tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devra mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

III. PLANS - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les différents plans dressés par Monsieur Vincent de Brockowski, à savoir le plan du sous-sol, rez, premier, deuxième et troisième étage.

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

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjointre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs du règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés vérifiables et signés "ne varietur" par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci.

Le comparant a ensuite déclaré 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 ici-même reproduites.

Il est précisé que l'implantation des appareils électriques repris au plan ci-annexé est purement indicative.

IV. SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE - GENERALITES

La division de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré au plan ci-annexé, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou 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 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 - 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 de ce lui-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 l'usage des lieux.

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 de décider, après que le litige ne 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.

SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES REPRISES DE TITRES DE PROPRIETE ANTERIEURS

Néant.

V. MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit de :

1. de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre et d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements non cédés telle qu'elle est établie au plan ci-annexé.
2. de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privatifs.
3. de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.

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

Toutefois ces modifications ne pourront changer ni le montant total des millièmes des parties communes ni la quote-part des parties communes affectée aux parties privatives. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots, l'accord éventuellement unanime des copropriétaires sera requis, sans préjudice à la modification des quotes-parts des charges pour les biens restant appartenir au vendeur.

MANDAT

Le comparant 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.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires de l'immeuble était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs 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 ne doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrevocable au comparant de les représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

VI. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

1. Généralités

Cet ensemble comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages.

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

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur le plan ci-annexé.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

Niveau du sous-sol

- Parties communes : escalier et sa cage, local matériel entretien, local compteurs eau, électricité et gaz et, dégagement des caves.
- Parties privatives : ***Huit caves numérotées de 1 à 8***, comprenant chacune :
 - en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite;
 - en copropriété et indivision forcée :
 - cave 1 : cinq/millièmes des parties communes dont le terrain;
 - cave 2 : quatre/millièmes des parties communes dont le terrain;
 - cave 3 : cinq/millièmes des parties communes dont le terrain;
 - cave 4 : quatre/millièmes des parties communes dont le terrain;

- cave 5 : cinq/millièmes des parties communes dont le terrain;
- cave 6 : quatre/millièmes des parties communes dont le terrain;
- cave 7 : quatre/millièmes des parties communes dont le terrain;
- cave 8 : quatre/millièmes des parties communes dont le terrain;

Niveau du rez-de-chaussée

A. Parties communes : hall d'entrée, escalier et sa cage.

B. Parties privatives :

1° *L'appartement dénommé "rez droit", au rez-de-chaussée, côté droit dans l'immeuble quand on lui fait face rue Notre-Dame, comprenant :*

- a) en propriété privative et exclusive : hall, water-closet, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bain.
- b) en copropriété et indivision forcée : cent quatorze/millièmes des parties communes dont le terrain.
- c) en jouissance privative et exclusive : la cour, à charge d'entretien et de réparation pour le propriétaire de cet élément privatif.

2° *L'appartement dénommé "rez gauche", au rez-de-chaussée, côté gauche dans l'immeuble quand on lui fait face rue Notre-Dame, comprenant :*

- a) en propriété privative et exclusive : hall, water-closet, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bain.
- b) en copropriété et indivision forcée : cent seize/millièmes des parties communes dont le terrain.
- c) en jouissance privative et exclusive : la cour, à charge d'entretien et de réparation pour le propriétaire de cet élément privatif.

Niveaux des premier, deuxième et troisième étages

A. Parties communes : escalier et sa cage.

B. Parties privatives :

3° *Les appartements dénommés "un droit", "deux droit", "trois droit", respectivement au premier, deuxième et troisième étage, côté droit dans l'immeuble quand on lui fait face rue Notre-Dame, comprenant :*

- a) en propriété privative et exclusive : hall, water-closet, séjour, cuisine, chambre 1, chambre 2 avec balcon, salle de bain.
- b) en copropriété et indivision forcée : cent dix-sept/millièmes des parties communes dont le terrain.

4° *L'appartement dénommé "un gauche", "deux gauche", "trois gauche", respectivement au premier, deuxième et troisième étage, côté gauche dans l'immeuble quand on lui fait face rue Notre-Dame, comprenant :*

- a) en propriété privative et exclusive : hall, water-closet, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bain, balcon-terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-huit/millièmes des parties communes dont le terrain.

TABLEAU DES MILLIEMES

- cave 1 : cinq millièmes des parties communes	5
- cave 2 : quatre millièmes des parties communes	4
- cave 3 : cinq millièmes des parties communes	5

- cave 4 : quatre millièmes des parties communes	4
- cave 5 : cinq millièmes des parties communes	5
- cave 6 : quatre millièmes des parties communes	4
- cave 7 : quatre millièmes des parties communes	4
- cave 8 : quatre millièmes des parties communes	4
- appartement "rez droit" : cent quatorze millièmes des parties communes	114
- appartement "rez gauche" : cent seize millièmes des parties communes	116
- appartement "un droit" : cent dix-sept millièmes des parties communes	117
- appartement "un gauche" : cent vingt-huit millièmes des parties communes	128
- appartement "deux droit" : cent dix-sept millièmes des parties communes	117
- appartement "deux gauche" : cent vingt-huit millièmes des parties communes	128
- appartement "trois droit" : cent dix-sept millièmes des parties communes	117
- appartement "trois gauche" : cent vingt-huit millièmes des parties communes	128

VII. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I . - EXPOSE GENERAL

Article 1. - Définition et portée du statut réel

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, il est établi comme suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que l'administration en général de la copropriété.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées ; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

Toute modification au statut réel 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, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties 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 règlement n'est pas de statut réel, et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique. Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

Article 3. - Division

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lequel oblige 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 II.- STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

Article 4 - Division de l'immeuble en parties communes et privatives

L'immeuble comporte des parties communes dont la propriété appartient individuellement, suivant la loi, l'usage, les dispositions des actes et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision des copropriétaires, à tous les propriétaires, chacun pour une fraction, et des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées "Appartement", ou "Cave". Les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000), réparties entre les diverses propriétés privatives, en proportion de leur valeur respective.

Article 5. - Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotités dans les parties communes attachées à chaque entité privative sont fixées au point VI du présent acte. Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du bien ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il conviendra de se référer à celle d'un bien équipée de manière à assurer une habitation normale (valeur intrinsèque).

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres locaux, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes 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 des copropriétaires.

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :

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

- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots. Elle est établie sur base des alinéas 1 et 2 du présent article.

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 de copropriété.

Article 6. - Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

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

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur 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".

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après.

Cette description n'est pas immuable puisque c'est le critère d'usage ou d'affectation qui détermine le caractère commun général ou privatif d'un élément. L'objet du présent article est ainsi de déterminer les éléments de l'immeuble divisé qui doivent être considérés comme privatifs ou communs. Sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1. Antennes

Ces 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 sur les terrasses privatives est interdit.

2. Ascenseur

On omet.

3. Balcons

Les balcons sont privatifs.

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

4. Canalisations - Raccordements généraux

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

ces dispositifs y compris les 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 appartement mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur de l'appartement desservi.

5. Chauffage

Chaque appartement disposera d'une chaudière individuelle.

6. Cheminées

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

Le caractère de propriété privatif est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur de l'appartement qu'ils desservent exclusivement.

7. Escaliers

Il faut entendre par ce mot, non seulement les marches en pierre, granito ou autres, mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier.

En égard à ce qui précède, l'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

8. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs. . .) 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, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vide poubelle, des communs en général est déclaré partie commune.

9. Façades

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

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

10. Fenêtres

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

Dès lors, les travaux de peinture (entretien quinquennal) sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord et par l'intermédiaire de