

Jean-François POELMAN

Notaire - Notaris

Successeur de
Opvolger van

Joseph VERBIST

Notaire Honoraire
Ere Notaris



AVENUE EUGENE PLASKYLAAN, 144/1
BRUXELLES 1030 BRUSSEL
(Schaerbeek - Schaarbeek)

(entre le square Plasky et la place Meiser)
(tussen Plaskysquare en Meiserplein)

EXPEDITION

R : 34989

Tel : 02/734.50.85

Fax : 02/734.53.39

ACTE DE BASE

Le 29 juillet 2014

De l'ACP « SAPHIR 26 »

Rue du Saphir, 26 -1030 Schaerbeek

I Not/ 140094 – AB SAPHIR 26 / CLR
Bur. Enr. Bruxelles 3
ACTE DE BASE

DE : 50€.
R : 34989
Annexe : plans et rapport

L'AN DEUX MILLE QUATORZE.

Le ving-neuf juillet.

Devant Jean-François POELMAN, Notaire à Schaerbeek.

ONT COMPARU

- 1.- Madame **DE GREEF Christiane Elisabeth**, née à Uccle le 28 juillet 1947, numéro national 47.07.28-002.97, célibataire et déclarant ne pas avoir réalisé de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1030 Schaerbeek, rue du Saphir 26/4 ;
- 2.- Madame **WALTKE Natascha**, née à Bielefeld (Allemagne) le 15 janvier 1969, numéro national 69.01.15-454.67, célibataire et déclarant ne pas avoir réalisé de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1030 Schaerbeek, rue du Saphir 26/3 ;
- 3.- Madame **QUITIN Anne Marie**, née à Etterbeek le 14 septembre 1980, numéro national 80.09.14-162.94, épouse de Monsieur **MEEÙS Charles Eugène Antoine Jean**, domiciliée à L-2410 Luxembourg, rue de Reckenthal 108 ;
Epouse mariée à Schaerbeek le 20 juin 2009 sous le régime de la séparation des biens pure et simple aux termes du contrat de mariage dressé par le Notaire Jean-Didier GYSELINCK à Bruxelles ;
- 4.- Madame **KNAUFF Michèle Josette Yvonne**, née à Seraing le 21 juin 1953, numéro national 53.06.21-004.36, divorcée non remariée et déclarant ne pas avoir réalisé de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1030 Schaerbeek, rue du Saphir 26/1 ;

Ci-après également dénommées ensemble « **les comparants** » ;

Lesquelles Nous déclarent être réunies en vue de former l'assemblée générale de « l'Association des copropriétaires Saphir 26 », dont le siège social est sis à Schaerbeek, rue du Saphir 26, inscrite sous le numéro d'entreprise 0545.959.352.

A.- EXPOSE PREALABLE

A.1.- Lesquels comparants Nous déclarent être seuls et uniques propriétaires de l'entièreté des lots compris dans le bien immeuble suivant :

COMMUNE DE SCHAEERBEEK – 5^{ème} division

Un immeuble à 4 étages sur et avec terrain à front de la rue du Saphir 26, où il présente un développement de façade de 8 mètres 35 centimètres, cadastré selon acte de base initial section C numéros 94 L 3 et 94 R 3 pour 1 are 92 centiares, et selon extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 94 S 4.

A.2.- Ce bien a été placé par les époux **DE GREEF-HUYGHE**, ci-après plus amplement dénommés, sous le régime de la

copropriété et de l'indivision forcée aux termes de l'acte de base dressé par le Notaire Etienne de Fays-Genin, ayant résidé à Schaerbeek, en date du 22 octobre 1954, transcrit.

A.3.- Aux termes de cet acte de base, ont été créées les lots privatifs suivants :

- * 4 caves, numérotées de 1 à 4 ;
- * 2 box de garage portant le numéro de l'appartement auquel ils se rapportent ;
- * 1 appartement par étage du 1^{er} au 4^{ème} étage ;

A.4.- Ces biens sont actuellement la propriété de :

* **Madame DE GREEF pour ce qui concerne la cave 1, le garage 1 (à droite en regardant l'immeuble depuis la rue), et l'appartement sis au 1^{er} étage**, et ce pour avoir recueillis ces biens dans la succession de ses père et mère, Monsieur DE GREEF François Gustave et Madame HUYGHE Jeanne Julienne, à Schaerbeek, décédés respectivement le 29 août 1990 et le 31 mai 1993.

Les époux DE GREEF-HUYGHE étaient propriétaires de l'appartement et de la cave pour acquis le terrain et avoir fait ériger l'immeuble à leurs frais depuis plus de trente ans, et du garage pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire de Fays précité en date du 28 mars 1985, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 16 avril suivant, volume 9362 numéro 26, de Madame PHILIPS Madeleine Thérèse Alix Marie, à Watermael-Boitsfort, de Monsieur GUILLAUME André Edouard Arthur Jules, à Woluwe-Saint-Lambert, de Madame GUILLAUME Monique Marie Madeleine, à Woluwe-Saint-Pierre, et de Madame GAUTIER Micheline Reine Marie Pauline, propriétaires trentenaires.

* **Madame WALTKE pour ce qui concerne la cave 2, le garage 2 (à gauche en regardant l'immeuble depuis la rue), et l'appartement sis au 2^{ème} étage**, et ce pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire Juan MOURLON BEERNAERT, à Bruxelles, en date du 28 juillet 2003, transcrit audit bureau sous référence 50-T-22/08/2003-09691 de Madame PETERGES Elfriede Berthe Claire, épouse de Monsieur MUFF Georges, à Blankenberge.

Madame PETERGES en était propriétaire pour avoir acquis la nue-popriété de Madame RENSBÜRG Adelaïde, à Schaerbeek, depuis plus de trente ans à compter des présentes. Madame RENSBÜRG prénommée est décédée le 24 mars 1993, date à laquelle l'usufruit qu'elle s'était réservé sur le bien s'est éteint.

* **Madame QUITIN pour ce qui concerne la cave 3 et l'appartement sis au 3^{ème} étage**, et ce pour l'avoir reçu en pleine propriété de ses père et mère, Monsieur QUITIN

Vol. 4

Acte 1

kt

T

Yves José Hubert et son épouse Madame KEUTGEN Berthe Myriam Catherine, à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Damien HISSETTE, à Bruxelles, en date du 21 août 2009, transcrit audit bureau sous référence 50-T-02/09/2009-09791.

Les époux QUITIN-KEUTGEN en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur VELLAR Mario, de Madame BELLINI Teresa Resi, de Madame MOZ Luigia, de Monsieur DIEDERICH Gaston Jean Pierre et de Madame BELLINI Nadia Maria Rosa, aux termes d'un acte reçu par le Notaire HISSETTE précité en date du 22 juin 2004, transcrit sous référence 50-T-08/07/2004-08846.

Messieurs VELLAR et DIEDERICH, ainsi que Mesdames BELLINI et MOZ en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur FRANS Jacques Claude Clément, propriétaire trentenaire, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Christian HUYLEBROUCK, à Bruxelles, le 19 mai 1995, transcrit audit bureau le 16 juin suivant, volume 11762 numéro 13.

* Madame KNAUFF pour ce qui concerne la cave 4 et l'appartement sis au 4^{ème} étage, et ce pour l'avoir acquis au bénéfice de la communauté ayant existé entre elle et Monsieur VANMOLECOT Emiliaan Felix, de Madame PHILIPS Madeleine, de Monsieur GUILLAUME André, de Madame GUILLAUME Monique et de Madame GAUTIER Micheline, propriétaires trentenaires prénommés, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Philippe VANHALEWYN, ayant résidé à Kraainem, en date du 4 avril 1985, transcrit audit bureau le 9 avril suivant, volume 9427, numéro 12.

Aux termes de l'acte portant conventions préalables à divorce par consentement mutuel dressé par le Notaire VANHALEWYN précité en date du 13 janvier 1992 et transcrit audit bureau le 21 janvier suivant, volume 10852 numéro 23, les biens ont été attribués à Madame KNAUFF. Le divorce a été prononcé en date du 23 août 1994 et transcrit à la Commune de Schaerbeek le 26 septembre suivant, et l'homologation a été transcrise audit bureau le 14 octobre suivant, volume 11952, numéro 11.

A.5.- Les comparants déclarent en outre que les conditions spéciales reprises à l'acte de base initial ne sont plus d'actualité, de telle sorte qu'il n'y a pas lieu de les reprendre aux présentes ;

A.6.- Au titre de conditions urbanistiques, le notaire instrumentant attire l'attention des comparants sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004, adoptant le Code

Bruxellois de l'aménagement du territoire ci-après dénommé « COBAT ».

En application du COBAT, le notaire instrumentant a demandé à la commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien objet des présentes.

Il lui a été répondu par ladite Commune en date du 23 juillet 2014 que le bien est situé en zone mixte au PRAS, et qu'il est situé en zone de développement renforcé du logement et de la rénovation.

Les comparants reconnaissent avoir reçu une copie de ladite réponse.

Les comparants déclarent que ni les biens ni une partie des biens objets des présentes n'a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1er du COBAT.

Par conséquent, aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1er du COBAT, ne peuvent être effectués sur les biens objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

A.7.- En vue de répondre à ses obligations relatives à l'assainissement des sols, les comparants reconnaissent avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 20 mai 2014 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle objet des présentes. Cette attestation stipule que la parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire d'état du sol.

Les comparants déclarent ne détenir aucune information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les futures parties communes ou dans les futurs lots privatifs.

B.- ACTE DE BASE

B.1.- En suite de cet exposé, les comparants nous ont requis de dresser acte authentique de leur intention de refondre intégralement l'acte de base initial en vue de mettre celui-ci en conformité avec les articles 577-2 à 14 du Code Civil, et en vue de créer une cinquième unité d'habitation. A cette fin, les comparants nous requièrent de reprendre aux présentes le contenu de la lettre de la Commune de Schaerbeek datée du 1^{er} avril 2014, comme suit :

« La situation régulière de l'immeuble est celle qui a été autorisée par le permis d'urbanisme du 24 septembre 1953.

Par conséquent, au vu de ce qui précède et sauf preuve du contraire, nous pouvons confirmer la régularité des destinations urbanistiques suivantes :

* rez-de-chaussée avant : 2 garages (emplacements de parkings atenants aux logements)

* rez-de-chaussée arrière : 1 logement (ancienne conciergerie)

* 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} étage : 4 logements (1 logement par étage). »

B.2.- Il est à ce titre précisé pour autant que de besoin que la présente refonte ainsi que la création d'un nouveau lot privatif n'emporte d'aucune sorte une quelconque cession de droits immobiliers entre les comparantes, mais intervient en vue d'ajuster les millièmes à la réalité et en vue de permettre aux comparantes de céder le lot nouvellement créé, sans que la propriété d'aucune d'elle ne s'en trouve modifiée de ce fait.

B.3.- Les comparants nous requièrent d'annexer au présent acte la note technique contenant plan, dressée par Monsieur Jacques BASTEYNS pour le Bureau BASTEYNS S.A., à 1030 Bruxelles, rue Friakin 35, en date du 17 mars 2014.

Ci-après dénommé « le plan », qui restera ci-annexé, mais ne devra pas être transcrit. Pour autant que de besoin, les parties certifient que ledit plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sous le numéro 21905-10027 et certifient que lesdits plans n'ont pas été modifiés depuis lors, à l'exception d'une interversion de la numérotation au niveau des garages.

La quote-part de chacun des copropriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris est exprimée en millièmes pour former un total de mille / millièmes pour l'ensemble de l'immeuble.

Ce nombre de millièmes est déterminé en un rapport motivé in-tégré au plan établi par M. Basteyns prénommé en proportion de la valeur respective desdits lots privatifs, conformément à la loi. Pour déterminer cette valeur, il n'est pas tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition du bien, il est fait référence à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque). Ce rapport et ces valeurs s'imposent à tous les copropriétaires et doivent être acceptés par eux.

B.4.- Le complexe précité se compose :

- d'une part de parties communes, qui appartiennent à tous les copropriétaires en copropriété et en indivision forcée ;
- d'autre part de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes liés aux parties privatives conformément aux quotités visées ci-après.

Suite à cette division, chacun des lots privatifs, en ce compris la part des parties communes et du terrain, acquiert une existence juridique séparée, de sorte qu'il peut en être disposé séparément, que ce soit à titre onéreux ou à titre gracieux, et qu'il peut être grevé séparément de droits réels.

B.5.- Les parties communes en copropriété et indivision forcée sont :

- 1.- le terrain prédicté, assiette de l'immeuble ;
- 2.- les constructions en général, tout ce qui n'est pas décrit ci-après comme privatif ;
- 3.- les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tout ou partie des copropriétaires ;
- 4.- les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative, déterminées par rapport à la valeur de chaque partie privative.

B.6.- A chacun des niveaux ci-après, l'on trouve :

* ***au niveau du sous-sol :***

- des parties communes, étant les escaliers et leur cage, la fosse de l'ascenseur, la chaufferie, les dégagements, le local compteurs ;
- des parties privatives, étant les caves reprises dans les appartements décrits ci-après ;

* ***au niveau du rez-de-chaussée :***

- des parties communes, étant le hall d'entrée avec sa cage d'escalier, la cage d'ascenseur ;
- des parties privatives, étant :

Le Lot 1 étant le garage 1, à droite en regardant l'immeuble depuis la rue (et non à gauche comme erronément indiqué au plan), comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le box de garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : les seize/millièmes (16/1.000^e) des parties communes dont le terrain ;

Le Lot 2 étant le garage 2, à gauche en regardant l'immeuble depuis la rue (et non à droite comme erronément indiqué au plan), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le box de garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : les seize/millièmes (16/1.000^e) des parties communes dont le terrain ;

Le Lot 3 étant l'appartement sis au rez-de-chaussée,
comportant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, WC, hall, cuisine, salon, chambre, ainsi que la cave numéro 5 ;
- b) en copropriété et indivision forcée : les cent douze/millièmes (112/1.000^e) des parties communes dont le terrain ;
- c) en jouissance privative et exclusive : le jardin, à charge d'en supporter tous les frais y compris des murs mitoyens les entourant ;

* ***au niveau du premier étage*** :

- des parties communes, étant le hall d'entrée avec sa cage d'escalier, le conduit d'aération, la cage d'ascenseur ;
- des parties privatives, étant :

Le Lot 4 étant l'appartement sis au 1^{er} étage,
comportant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, penderie, salon cuisine, WC, salle-de-bains, 2 chambres, ainsi qu'aux sous-sols la cave numéro 1 ;
- b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatorze/millièmes (214/1.000^e) des parties communes dont le terrain ;
- c) en jouissance privative et exclusive : le balcon en façade avant et la terrasse en façade arrière, à charge d'entretien;

* ***au niveau du 2^{ème} étage*** :

- des parties communes, étant le hall d'entrée avec sa cage d'escalier, le conduit d'aération, la cage d'ascenseur ;
- des parties privatives, étant :

Le Lot 5 étant l'appartement sis au 2^{ème} étage,
comportant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, penderie, salon cuisine, WC, salle-de-bains, 2 chambres, ainsi qu'aux sous-sols la cave numéro 2 ;
- b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatorze/millièmes (214/1.000^e) des parties communes dont le terrain ;
- c) en jouissance privative et exclusive : le balcon en façade avant et la terrasse en façade arrière, à charge d'entretien;

* ***au niveau du 3^{ème} étage*** :

- des parties communes, étant le hall d'entrée avec sa cage d'escalier, le conduit d'aération, la cage d'ascenseur ;
- des parties privatives, étant :

Le Lot 6 étant l'appartement sis au 3^{ème} étage,
comportant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, penderie, salon cuisine, WC, salle-de-bains, 2 chambres, ainsi qu'aux sous-sols la cave numéro 3 ;

- b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatorze/millièmes (214/1.000^e) des parties communes dont le terrain ;
 - c) en jouissance privative et exclusive : le balcon en façade avant et la terrasse en façade arrière, à charge d'entretien;
 - * au niveau du 4^{ème} étage :
 - des parties communes, étant le hall d'entrée avec sa cage d'escalier, le conduit d'aération, la cage d'ascenseur ;
 - des parties privatives, étant : **Le Lot 7 étant l'appartement sis au 4^{ème} étage,** comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, penderie, salon cuisine, WC, salle-de-bains, 2 chambres, ainsi qu'aux sous-sols la cave numéro 4 ;
 - b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatorze/millièmes (214/1.000^e) des parties communes dont le terrain ;
 - c) en jouissance privative et exclusive : le balcon en façade avant et la terrasse en façade arrière, à charge d'entretien;
- B.7.- Le présent acte de base constitue un ensemble avec le règlement de copropriété et son annexe; il arrête les droits et obligations des membres et membres futurs de l'association de copropriétaires. Ces droits et obligations sont également transférés à tous les ayants droit.
Le règlement de copropriété est incorporé au présent acte.
- Les propriétaires d'un lot devront faire mention expresse dans tous actes de cession ou d'attribution de propriété ou d'usufruit, y compris des conventions locatives, que les nouveaux intéressés ont une connaissance approfondie du présent acte de base et sont tenus de le respecter, de même que les décisions adoptées régulièrement ou adopter par l'assemblée générale des copropriétaires.
- B.8.- La division juridique de l'immeuble en lots privatifs crée des servitudes et communautés entre les différents lot privatifs.
Ces servitudes découlent de la nature et de la division d'un immeuble complexe ou trouvent leur origine dans la destination d'un père de famille, prévue aux articles 692 et suivants du Code Civil.
Ces dispositions s'appliquent notamment :
- aux vues qui existeraient d'un lot privatif sur un autre ;
 - aux conduits, égouts et écoulements de toute nature existantes ou à créer ;
 - aux passages et couloirs entre lots privatifs ;
 - aux conduits d'aération et conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution ou autres ;

et en règle générale à toutes servitudes et communautés découlant de la nature des constructions et de l'usage normal qui en est fait.

En cas de nécessité pour l'entretien et/ou la réfection de la toiture et des façades, les propriétaires des lots privatifs sont tenus de donner l'accès au toit et/ou aux façades via son entité.

B.9.- Les balcons ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs ;

B.10.- Les terrasses, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, 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 ;

B.11.- Il est interdit au bénéficiaire du jardin d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres. Les barbecue sont autorisés. Les feux de bois sont par contre interdits ;

B.12.- En aucun cas, le droit de jouissance exclusive ne pourra être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché ;

B.13.- Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir la partie commune dont il a la jouissance exclusive, et notamment le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses, de façon à permettre un écoulement normal. Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir la terrasse ou le jardin dont la jouissance lui est accordée aux termes des présentes.

B.14.- Les garages ne pourront être cédés qu'à des copropriétaires de l'immeuble, et loués qu'à des occupants de l'immeuble.

C.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1ER : PERSONNALITE JURIDIQUE

* ARTICLE 1 : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

- a) L'association des copropriétaires porte la dénomination : « **Association des copropriétaires Saphir 26** ». Elle a son siège dans l'immeuble objet des présentes et est immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0545.959.352.
- b) L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâties.
- c) 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.

CHAPITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES

* *ARTICLE 2 : PARTIES COMMUNES*

- a) Les copropriétaires doivent faire usage des parties communes, conformément à leur destination et en tenant compte des droits des autres copropriétaires et occupants. Sont communs à tous les propriétaires, le terrain, tout pour sa partie bâtie que pour sa partie non bâtie, fondations et les gros murs, les sous sols sauf les locaux privatifs, la toiture, le réseau de conduites pour usage commun, les chambres de visite, les gouttières, façades, les portes d'entrée, les halls d'entrée et les cages d'escalier, l'ascenseur et sa cage, la chaufferie, chaudière et tous leurs accessoires, et toutes les parties de l'immeuble qui sont destinées à l'usage de tous.
 - b) La part des parties communes liée à un lot ne peut être cédée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot dont elle est inséparable.
 - c) Les travaux de transformation aux parties communes peuvent être entrepris qu'après une décision de l'assemblée générale adoptée à la majorité des trois quarts des voix. Toute modification de la destination d'un bien immobilier ou d'une partie de celui-ci doit être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix.
 - d) Les réparations aux parties communes peuvent:
 - être décidées par le syndic seul en cas d'urgence;
 - être décidées par l'assemblée générale à la majorité de trois quarts des voix dans les autres cas.Toutefois, s'il s'agit d'une réparation d'une partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale doit décider à la majorité de quatre cinquièmes des voix.
 - e) La reconstruction en cas de destruction partielle est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité des quatre cinquièmes des votes, et à l'unanimité en cas de reconstruction complète.
 - f) Toute acquisition de biens immobiliers par les copropriétaires destinés à devenir communs, est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité de quatre cinquièmes des voix.
- ### * *ARTICLE 3 : PARTIES PRIVATIVES*
- a) Chaque copropriétaire administre, dispose et jouit de son lot privatif dans les limites fixées par le règlement de copropriété, le Code Civil et le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur.
 - b) Les copropriétaires ne peuvent réaliser aucune transformation dans leurs lots qui compromet la solidité de l'immeuble ou qui entraîne des dommages.

Sauf accord de l'assemblée générale, il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs qui sont visibles depuis la rue ou depuis les parties communes dans l'immeuble.

Concernant les châssis de fenêtres, volets, vitres et vitrines, le propriétaire du lot concerné est autorisé à les modifier selon les besoins de l'affectation dudit lot sous réserve des autorisations urbanistiques et contrairement au paragraphe précédent, sans autorisation de l'assemblée générale.

Le copropriétaire a le droit de modifier la division interne de son lot privatif, mais sous sa propre responsabilité et à condition d'avoir les autorisations nécessaires des autorités publiques.

Chaque propriétaire veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité, l'aspect propre et ordonné de l'ensemble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son lot privatif. Il évitera tout trouble de voisinage.

Chaque propriétaire informera son locataire de son obligation de respecter les dispositions du présent règlement, auquel sont également soumis les occupants temporaires ou passagers.

- c) En cas d'urgence, le syndic peut décider de faire réaliser des travaux de réparation aux parties privatives. Les copropriétaires sont tenus d'accorder au syndic le libre accès à leur propriété, qu'elle soit ou non habitée, aux fins de permettre d'examiner l'état de l'immeuble, à condition que cet examen soit requis par l'intérêt général. Ils sont également tenus de permettre l'accès aux maîtres d'ouvrage, entrepreneurs et exécutants de travaux approuvés aux parties communes. En cas d'absence, le copropriétaire ou l'occupant est tenu de remettre au syndic une clé sous enveloppe fermée, faute de quoi il sera responsable de tous dommages causés éventuellement en son absence.
 - d) Un copropriétaire ne peut rien entreprendre par ailleurs qui entraîne une quelconque nuisance pour les autres copropriétaires.
- Les lots sont uniquement destinés à l'habitation, à l'exception des lots 1 et 2 destinés à usage de garage.
- * **ARTICLE 4 : TRANSMISSION DE LA PROPRIETE**
- a) Dans la perspective d'une cession de droits immobiliers ou lors de ladite cession, le syndic transmet au vendeur, à son notaire ou à tout intermédiaire professionnel les données prévues par la loi.
 - b) 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