

Rép. : 02246

Le 15/12/2021

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE « Le Quintessence »**

ayant son siège à 5300 Maizeret, rue de Gawday, 19 à 22

**STATUTS DE L'IMMEUBLE
ET
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
Le quinze décembre,**

Devant Nous, Maître **Letizia VACCARI**, notaire à la résidence de Huy, exerçant sa fonction dans la société "Didier Nellessen & Letizia Vaccari, notaires associés SRL", ayant son siège à 4500 Huy, Avenue Charles et Léopold Godin 6/1

A COMPARU :

La société à responsabilité limitée "**ACCÈS HABITAT**", ayant son siège social à 1370 Jauchelette, rue d'Orbais, 20, inscrite au registre des personnes morales de Nivelles sous le numéro TVA BE 0687.849.170.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Letizia VACCARI, Notaire soussignée, le onze janvier deux mille dix-huit dont les statuts ont été publiés par extraits aux annexes du Moniteur belge du quinze janvier deux mille dix-huit sous le numéro 18301770.

Dont les statuts ont été modifiés à une seule reprise aux termes de décisions de l'assemblée générale des actionnaires de la société du treize décembre deux mil vingt et un dont le procès-verbal dressé par Maître Letizia VACCARI est en cours de publication aux annexes du Moniteur belge.

Ici représentée par Monsieur **LECOQ Paul**, domicilié à 5000 Namur, avenue Albert 1^{er}, 20/0052, en vertu des pouvoirs lui conférés par l'administratrice, Madame Catherine **LECOQ**, conformément à l'article 10 de ses statuts, aux termes de la délégation de pouvoir reçue par Maître Letizia VACCARI, notaire soussignée, le huit avril deux mil dix-neuf et dont une expédition conforme est demeurée annexée à l'acte de vente reçu par Maître Letizia VACCARI, à l'intervention de Maître Michel d'HARVENG, notaire à Thon-Samson, le onze juillet deux mille deux mil dix-neuf transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Namur, le trente juillet suivant, dépôt numéro 09069.

Ci-après dénommée "le comparant".

MENTION LEGALE

Le notaire soussigné a attiré l'attention du comparant sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et l'a avisé qu'il lui est loisible de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

Lequel comparant, préalablement aux statuts de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à 5300 Andenne, rue de Gawday, 19 à 22, plus amplement décrit ci-après.

Le comparant déclare nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :

L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 3.84 à 3.100 du Code civil tels que modifiés pour la dernière fois par la Loi du vingt décembre deux mil vingt (M.B. vingt-quatre décembre deux mille vingt).

L'association des copropriétaires sera dénommée « Le Quintessence » et aura son siège dans l'immeuble, soit à 5300 Andenne, rue de Gawday, 19 à 22.

L'immeuble comprend plus de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves, garages et parkings.

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie ou non et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

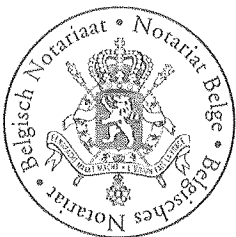
Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- les plans de division du complexe immobilier intitulés :
 - o Vue en plan daté du vingt-six avril deux mille vingt et un ;
 - o Rez-de-chaussée et premier étage daté du vingt-six avril deux mille vingt et un ;
 - o Deuxième étage et troisième étage daté du trois septembre deux mille vingt et un ;
 - o Quatrième étage et vides ventilés daté du vingt-six avril deux mille vingt et un.
- un tableau de quotités dans les parties communes établi sur base d'un rapport dressé par Monsieur LEROY Benoît, représentant la SRL « LBGex », ayant son siège social à 4845 Sart-lez-Spa, rue Batta, 156, le dix septembre deux mille vingt et un, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte;
- le permis d'urbanisme délivré par le Collège Communal de la Ville d'Andenne le quinze mars deux mille dix-neuf, et les plans y annexés ;
- Les plans « as built » établis par Monsieur Philippe LEGRAND, Architecte à Vinalmont (Wanze), savoir :
 - o Le plan de situation avec légende de matériaux daté du vingt-trois octobre deux mille dix-huit et modifié pur la dernière fois le vingt-deux novembre deux mille vingt et un ;
 - o Le plan dénommé « CONTEXTE coupe détail trottoir » daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le vingt-deux novembre deux mille vingt et un ;
 - o Le plan dénommé « IMPLANTATION » daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le vingt-deux novembre deux mille vingt et un ;
 - o Le plan dénommé « PROFILS » daté du trois décembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le vingt-deux novembre deux mille vingt et un;
 - o Le plan dénommé « FONDATIONS bloc 1 partie gauche » daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le vingt-deux novembre deux mille vingt et un ;
 - o Le plan dénommé « FONDATIONS bloc 2 » daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le vingt-deux novembre deux mille vingt et un ;
 - o Le plan dénommé « PLANS » avec plan du rez-de-chaussée, du premier étage et du deuxième étage, daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le cinq août deux mille vingt et un ;
 - o Le plan dénommé « PLANS » avec plan du troisième étage, du quatrième étage et de la toiture, daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le cinq août deux mille vingt et un ;

- Le plan dénommé « PLAN REZ BLOC 1 PARTIE 1 » daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le dix-huit janvier deux mille vingt et un ;
- Le plan dénommé « PLAN REZ BLOC 1 PARTIE 2 » daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le trente novembre deux mille vingt ;
- Le plan dénommé « PLAN REZ BLOC 2 » daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le dix-huit janvier deux mille vingt et un ;
- Le plan dénommé « PLAN ETAGE 1 BLOC 1 PARTIE 1 » daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le vingt et un avril deux mille vingt et un ;
- Le plan dénommé « PLAN ETAGE 1 BLOC 1 PARTIE 2 » daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le vingt-huit octobre deux mille vingt ;
- Le plan dénommé « PLAN ETAGE 1 BLOC 2 » daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le trente juillet deux mille vingt ;
- Le plan dénommé « PLAN ETAGE 2 BLOC 1 » daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le dix mai deux mille vingt et un ;
- Le plan dénommé « PLAN ETAGE 2 BLOC 1 PARTIE 2 » daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le vingt-huit octobre deux mille vingt ;
- Le plan dénommé « PLAN ETAGE 2 BLOC 2 » daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le vingt août deux mille vingt ;
- Le plan dénommé « PLAN ETAGE 3 BLOC 1 » daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le vingt-huit juin deux mille vingt et un ;
- Le plan dénommé « PLAN ETAGE 3 BLOC 2 » daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le huit octobre deux mille vingt ;
- Le plan dénommé « PLAN ETAGE 4 Bloc 1 » daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le cinq août deux mille vingt et un ;
- Le plan dénommé « PLAN ETAGE 1 BLOC 1 PARTIE 1 » daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le vingt et un avril deux mille vingt et un ;
- Le plan dénommé « APPARTEMENT TYPE 1 Etage 1 » daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le quatorze mai deux mille vingt ;
- Le plan dénommé « APPARTEMENT TYPE 2 Etage 1 » daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le quatorze mai deux mille dix-neuf ;
- Le plan dénommé « APPARTEMENT TYPE 3 Etage 1 » daté du vingt-sept novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le vingt-huit mai deux mille vingt ;
- Le plan dénommé « COUPE AA BLOC 1 PARTIE 1 » daté du trois décembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le vingt et un avril deux mille vingt et un ;
- Le plan dénommé « COUPE AA BLOC 1 PARTIE 2 » daté du trois décembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le dix-huit janvier deux mille vingt et un ;

S

L



- Le plan dénommé « COUPE AA BLOC 2 » daté du trois décembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le trente juillet deux mille vingt ;
- Le plan dénommé « COUPE BB » daté du trois décembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le vingt-huit mai deux mille vingt ;
- Le plan dénommé « COUPE CC » daté du trois décembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le vingt-huit mai deux mille vingt ;
- Le plan dénommé « FACADE LATÉRALE GAUCHE » daté du trois décembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le vingt-deux novembre deux mille vingt et un ;
- Le plan dénommé « FACADE LATÉRALE DROITE » daté du trois décembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le trente juillet deux mille vingt ;
- Le plan dénommé « FACADE AVANT BLOC 1 PARTIE 1 » daté du trois décembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le vingt-huit juin deux mille vingt et un ;
- Le plan dénommé « FACADE AVANT BLOC 1 PARTIE 2 » daté du trois décembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le vingt-huit juin deux mille vingt et un ;
- Le plan dénommé « FACADE AVANT BLOC 2 » daté du trois décembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le trente novembre deux mille vingt ;
- Le plan dénommé « FACADE ARRIÈRE BLOC 1 PARTIE 1 » daté du trois décembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le trente novembre deux mille vingt ;
- Le plan dénommé « FACADE ARRIÈRE BLOC 1 PARTIE 2 » daté du trois décembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le trente novembre deux mille vingt ;
- Le plan dénommé « FACADE ARRIÈRE BLOC 2 » daté du trois décembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le trente novembre deux mille vingt ;
- Le plan dénommé « PLAN – COUPE FACADES Local poubelles » daté du vingt novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le neuf août deux mille vingt et un ;
- Le plan dénommé « PLAN – COUPE AA Local vélos » daté du vingt novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le neuf août deux mille vingt et un ;
- Le plan dénommé « FACADES Local vélos » daté du vingt novembre deux mille dix-huit et modifié pour la dernière fois le neuf août deux mille vingt et un.

Dépôt des plans

Les plans de division dont question ci-dessus ont été déposés préalablement aux présentes auprès de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, Mesures et Evaluations, Service du Plan de Namur et enregistrés sous le numéro de référence 92081-10059.

Enregistrement des plans - Transcription hypothécaire

Conformément à l'article 1 alinéa 4 de la loi Hypothécaire et à l'article 26, alinéa 3, 2° du Code des Droits d'Enregistrement, le comparant demande :

- la transcription des plans de division qui demeurent ci-annexés, sans présentation et sans frais, simultanément au présent acte ;
- que ces plans de division ne soient pas présentés à l'enregistrement.

Aux effets, le comparant déclare :

- que lesdits plans de division sont repris dans la base de données des plans de délimitation de l'administration générale de la documentation patrimoniale, sous les références indiquées aux présentes ;

- que les plans de division enregistrés dans la base de données n'ont pas été modifiés depuis lors.

Servitudes

1.- La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots d'un état de choses qui constituera une servitude si les 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 propriétaire consacrée par l'article 3.119 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-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 de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2.- Titres antérieurs

Néant

3.- De manière générale, conformément à l'article 3.85, paragraphe premier, alinéa 3 du Code civil, tout usage privatif d'une partie commune est présumé être une servitude. Il en est ainsi de la jouissance privative des jardins et des terrasses attribuée comme précisé ci-après aux différents lots.

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 le comparant qui en assurera la présidence (ou par le syndic désigné par lui);

2) le premier syndic est : la société à responsabilité limitée « IMMEXPERTS », à Andenne, Avenue Reine Elisabeth, 34 (bureau@immexperts.be) ; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale ;

3) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt un mois après la première assemblée générale.

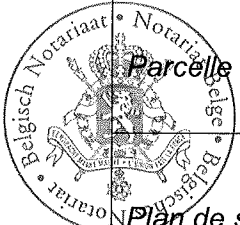
Prescriptions urbanistiques

Informations

I. Conformément aux dispositions des articles D.IV.99 et 100 CoDT et de ses arrêtés d'exécution, le comparant déclare, ce que réitère le Notaire soussigné, conformément à la lettre reçue de la Ville d'Andenne en date du treize août deux mil vingt et un, que :

« {on omet} »

1. Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 15/03/2019 pour la construction d'un complexe de 31 logements.

 Parcelle concernée	Division : ANDENNE 6 DIV/MAIZERET Section : A Numéro : A 68 D 3 – A 3 et R 3 Surfaces calculées : 47.25 ares
Plan de secteur	Nom du plan de secteur d'aménagement : NAMUR 2 Zone(s) d'affectation : Habitat et Espaces verts
{...}	{...}
Guides Communaux d'Urbanisme	Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : Non Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : Oui

	<i>Code carto : 92003-RCB-0002-02</i> <i>Libellé : Règlement relatif à la prévention des incendies dans les dancings</i> <i>Historique dossier : arrêté du 26/07/1979 (Roi (arrêté))</i>
<i>Zones d'assainissement</i>	<i>1 type(s) de zone(s): Collectif (RAC)</i>
<i>Aléa d'inondation</i>	<i>2 zone(s) d'aléa</i> <i>Aléa moyen</i> <i>Aléa élevé</i>
<i>Canalisation de gaz Fluxys</i>	<i>Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys' : Non</i> <i>Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres : Oui</i>
{...}	{...}
<i>Axe de ruissellement concentré</i>	<i>A 68 D 3 et A 3 : Parcelles traversées par un axe de ruissellement concentré : Oui</i>
{...}	{...}

<i>Risques miniers et axe de ruissellement</i>	<i>En cas d'aménagement du bien :</i> <i>- La Cellule Sous-sol géologie de la Région Wallonne sera consultée relativement à la présence ou non de risque miniers en l'endroit</i> <i>- La Cellule GISER sera consultée relativement à la présence ou non d'un axe de ruissellement</i>
<i>Voirie</i>	<i>Voirie régionale</i>
<i>Litige / contentieux</i>	<i>Le bien ne fait l'objet d'aucune infraction urbanistique connue de la Ville</i>
<i>Divers / remarques</i>	<i>Le bien est longé par la Meuse et est susceptible de subir un risque potentiel d'inondation en cas de crues importantes.</i>
<i>Liste des autorisations délivrées par la Commune après le 1^{er} janvier 1977</i>	<i>Permis délivré le 15/03/2019 pour la construction d'un ensemble de 31 logements</i>
{...}	{...}

{...} »

II. Il déclare également que le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative ne sont pas constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

III. Le comparant reconnaît en outre avoir été dûment informé par le notaire instrumentant :

1° qu'à défaut de permis d'urbanisme, il n'existe aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT;

2° qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT ne peuvent être accomplis sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

3° que, conformément au CoDT, il existe des règles relatives à la péremption des permis;

4° que l'obtention d'un éventuel certificat d'urbanisme ne dispense nullement de l'introduction ni de la délivrance d'un permis d'urbanisme.

Le Notaire informe le comparant qu'à ce jour, en dehors des informations directement accessibles à tous les citoyens sur le site de la DGATLP, il ne dispose d'aucun accès direct à la banque de données informatisée de la Région Wallonne relative au statut administratif des immeubles (ou P.L.I.).

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE. Une déclaration de classe 3 a toutefois été effectuée en ce qui concerne les trois citernes à gaz ainsi qu'il sera dit ci-après.
- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT ;
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- n'est pas situé dans une zone Natura 2000 ou à moins de 100 mètres d'un tel site, ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière,
- n'est pas repris dans un périmètre d'un site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés par le CoDT,
- ne fait pas l'objet d'un certificat de patrimoine valable.

Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le comparant déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes se trouve partiellement dans une zone qui n'est pas délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement et partiellement dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation moyen à élevé par débordement de cours d'eau ou par ruissellement.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention du comparant sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

A ce sujet, le Notaire instrumentant a interrogé le point de contact fédéral dont question ci-dessus. Suite à cette interrogation :

La Société Wallonne Des Eaux a transmis les plans et informations en sa possession pour le bien concerné dans son courrier du neuf septembre deux mil vingt et un ;

La société PROXIMUS a transmis les plans et informations en sa possession pour le bien vendu dans son courrier du huit septembre deux mil vingt et un ;

- Le Service Public de Wallonie, Département de l'Exploitation des Infrastructures, Direction des systèmes de Transports Intelligent a précisé par courrier du sept septembre deux mil vingt et un qu'il ne possède pas d'installations influencées par le demande ;

- Le Service Public de Wallonie, Département de l'Exploitation des Infrastructures, Direction des Télécommunications a transmis les plans et informations en sa possession pour le bien vendu dans son courrier du sept septembre deux mil vingt et un ;

- L'Association Intercommunale d'Etudes et d'Exploitation d'Electricité et de Gaz (en abrégé AIEG) a transmis les plans et informations en sa possession pour le bien vendu ainsi que ses recommandations dans son courriel du quatorze septembre deux mille vingt et un ;

- La société ORES a transmis les informations en sa possession pour le bien vendu ainsi que ses recommandations par son courrier du sept septembre deux mille vingt et un ;

- par courrier du sept septembre deux mil vingt et un, la société « Fluxys » a confirmé qu'elle ne possède pas d'installations de transport de gaz naturel influencées par la demande.

Citerne à mazout

L'attention du comparant a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le comparant déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

Citerne à gaz

L'attention du comparant a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir de gaz enterré d'une contenance de moins cinq mille litres.

Le comparant déclare que le bien contient trois citerne à gaz d'une contenance respective de quatre mille huit cent cinquante (4.850) litres et qu'il a fait l'objet d'une déclaration de classe 3 (déclarée recevable par décision du Collège Communal d'Andenne le 25 septembre 2020) pour l'exploitation desdites citernes à gaz.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

TITRE I.- ACTE DE BASE

CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

I. Description de l'ensemble immobilier

VILLE D'ANDENNE, sixième division, anciennement MAIZERET

Un ensemble immobilier érigé sur des parcelles de terrain sises en lieu-dit « Rivage » à front de la rue de Gawday où il porte le numéro de police 19-22, lesdites parcelles de terrain étant cadastrées selon titre section A, numéro 0068A3P0000 pour une contenance de dix ares soixante-neuf centiares (10a 69ca), numéro 0068D3P0000 pour une contenance de douze ares quatre-vingt-deux centiares (12a 82ca) et numéro 0068N3P0000 pour une contenance de vingt-six ares quarante-huit centiares (26a 48ca) et selon extrait de matrice cadastrale récent section A, numéro 0068A3P0000 pour une contenance de dix ares soixante-neuf centiares (10a 69ca), numéro 0068D3P0000 pour une contenance de douze ares quatre-vingt-deux centiares (12a 82ca) et numéro 0068R3P0000 pour une contenance de vingt-cinq ares trente-huit centiares (25a 38ca) ; le tout ayant un revenu cadastral s'élevant avant indexation à vingt-cinq euros (25 EUR).

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

1) Relativement à la parcelle anciennement cadastrée numéro 0068D3P0000

Originairement, ce bien appartenait, en indivision, à Monsieur DAIX Zénon et Madame DAIX Ida, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de partage reçu par Maître George, notaire à Seilles, le trente juin mil neuf cent quarante-sept, transcrit.

Madame DAIX Ida, prénommée, est décédée le six janvier mil neuf cent soixante-quatre. Sa succession comprenant la moitié en pleine propriété de ce bien a été recueillie par ses deux enfants, savoir Messieurs SIMEON 1) Raoul et 2) Georges.

Monsieur DAIX Zénon, prénommé, est décédé le vingt-trois juin mil neuf cent soixante-six. Sa succession comprenant l'autre moitié en pleine propriété de ce bien a été recueillie par ses deux neveux, savoir Messieurs SIMEON Raoul et Georges, précités.

Monsieur SIMEON Raoul, prénommé, est décédé ab intestat le vingt-huit novembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq. Sa succession a été recueillie en totalité par son fils unique et seul héritier réservataire, Monsieur SIMEON Noël.

Ce dernier est décédé à Jambes le vingt-quatre mai mil neuf cent nonante-six. En vertu de son testament olographe daté du huit octobre mil neuf cent nonante, déposé au rang des minutes de Maître Jean WATILLON, alors notaire à Namur, le dix juin mil neuf cent nonante-six, enregistré, Monsieur SIMEON Noël a institué pour ses légataires universels les époux PONCIN Joseph-HENRY Léa.

Aux termes d'une ordonnance du Tribunal de Première Instance de Namur prononcée le dix-sept juin mil neuf cent nonante-six, les époux PONCIN-HENRY prénommé ont été envoyés en possession.

Monsieur SIMEON Georges, prénommé, est décédé à Namur le vingt-et-un août deux mil. En vertu d'un testament authentique dicté à Maître Stéphane WATILLON, notaire à Namur, le premier juillet mil neuf cent nonante-huit, sa succession a été recueillie par Madame POLET Angeline et par Monsieur GERARD Thierry, à concurrence d'une moitié indivise chacun.

2/ Relativement à la parcelle anciennement cadastrée section A numéro 0068A3P0000

Originairement, ce bien appartenait à Monsieur SIMEON Raoul pour se l'être vu attribuer aux termes d'un acte de partage reçu par Maître ACKERMANS, notaire à Namur, le trois septembre mil neuf cent soixante-quatre, transcrit.

Monsieur SIMEON Raoul, prénommé, est décédé le vingt-huit novembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq. Sa succession comprenant la totalité de ce bien, a été recueillie par son fils, Monsieur Noël SIMEON.

Ce dernier est décédé le vingt-quatre mai mil neuf cent nonante-six. En vertu d'un testament olographe daté du huit octobre mil neuf cent nonante, déposé au rang des minutes de Maître Jean WATILLON, alors notaire à Namur, le dix juin mil neuf cent nonante-six, sa succession a été recueillie en totalité par Monsieur PONCIN Joseph et son épouse Madame HENRY Léa.

3/ Relativement à la parcelle anciennement cadastrée numéro 0068N3P0000 :

Originairement, ce bien appartenait sous plus grande contenance, à Monsieur DAIX Aimé, savoir :

- partie, pour se l'être vu attribuer aux termes d'un acte de partage reçu par Maître GEORGE, alors notaire à Seilles, le trente juin mil neuf cent quarante-sept, transcrit.
- partie, pour se l'être vu attribuer aux termes d'un acte de partage reçu par Maître MARSIGNY, alors notaire à Thon-Samson, le vingt-trois janvier mil neuf cent vingt-six, transcrit.

Monsieur DAIX Aimé est décédé le dix juin mil neuf cent cinquante-quatre. Sa succession a été recueillie par son épouse survivante Madame FLAVION Hélène pour l'usufruit, et ce suivant les dispositions contenues dans leur contrat de mariage reçu par le notaire Louis d'HARVENG à Thon-Samson, le vingt avril mil neuf cent quarante-six, et pour la nue-propiété, par ses deux enfants, savoir DAIX Zénon et Ida.

Madame DAIX Ida est décédée le six janvier mil neuf cent soixante-quatre. Sa succession comprenant la moitié en nue-propiété de cette partie de bien, a été recueillie par ses deux enfants, SIMEON Raoul et Georges.

Monsieur DAIX Zénon est décédé le vingt-trois juin mil neuf cent soixante-six. Sa succession comprenant l'autre moitié de cette partie du bien en nue-propiété, a été recueillie par ses deux neveux, Messieurs SIMEON Raoul et Georges, prénommés.

Madame FLAVION Hélène, veuve de Monsieur DAIX Aimé, prénommée, est décédée le treize décembre mil neuf cent soixante-sept et l'usufruit qu'elle avait recueilli dans la succession de son époux s'est éteint.

Monsieur SIMEON Raoul, prénommé, est décédé ab intestat le vingt-huit novembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq. Sa succession a été recueillie en totalité par son fils unique et seul héritier réservataire, Monsieur SIMEON Noël.

Ce dernier est décédé à Jambes le vingt-quatre mai mil neuf cent nonante-six. En vertu de son testament olographe daté du huit octobre mil neuf cent nonante, déposé au rang des minutes de Maître Jean WATILLON, alors notaire à Namur, le dix juin mil neuf cent nonante-six, enregistré, Monsieur SIMEON Noël a institué pour ses légataires universels les époux PONCIN Joseph-HENRY Léa.

Aux termes d'une ordonnance du Tribunal de Première Instance de Namur prononcée le dix-sept juin mil neuf cent nonante-six, les époux PONCIN-HENRY prénommé ont été envoyés en possession.

Monsieur SIMEON Georges, prénommé, est décédé à Namur le vingt-et-un août deux mil. En vertu d'un testament authentique dicté à Maître Stéphane WATILLON, notaire à Namur, le premier juillet mil neuf cent nonante-huit, sa succession a été recueillie par Madame POLET Angeline et par Monsieur GERARD Thierry, à concurrence d'une moitié indivise chacun.

4) Origine commune aux trois parties du bien

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Stéphane WATILLON, notaire à Namur, Maître Michel d'HARVENG, notaire à Thon-Samson, à l'intervention de Maître Philippe VERMER, notaire à Bouillon, en date du quatre juillet deux mille trois, transcrit au bureau des Hypothèques de Namur le dix juillet suivant sous les références 45-T-10/07/2003-08348, Mesdames POLET Angeline et HENRY Léa ainsi que Messieurs GERARD Thierry et PONCIN Joseph ont vendu le bien à Monsieur FOSTIER Alain Jean Daniel, né à Reims (France) le huit juin mil neuf cent quarante-six et son épouse, Madame HORNEZ Janine Mariette Marie Désirée, née à Vitry-le-François (France), le vingt-deux septembre mil neuf cent cinquante-six.

Les époux FOSTIER – HORNEZ ont vendu les biens à la société anonyme « SIMHO », ayant son siège à Andenne, aux termes d'un acte reçu par Maître Michel d'HARVENG, notaire précité, le vingt-trois septembre deux mille quatorze, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le premier octobre deux mille quatorze, sous les références 45-T-01/10/2014-11709.

La société « SIMHO », précitée, a vendu les biens à la société privée à responsabilité « Accès Habitat », comparante aux présentes, aux termes d'un acte reçu par Maître Letizia VACCARI, notaire à Huy, à l'intervention de Maître Michel d'HARVENG, notaire précité, le onze juillet deux mille dix-neuf, transcrit au bureau sécurité juridique de Namur, le trente juillet suivant, sous les références 45-T-30/07/2019-09069.

La société « Accès Habitat » est devenue propriétaire des constructions pour les avoir fait ériger à ses frais.

Remarque :

La parcelle anciennement cadastrée section A, numéro 0068N3P0000 a obtenu son nouveau numéro cadastral (0068R3P0000) et sa contenance actuelle en suite de la vente par la société « Accès Habitat », comparante aux présentes, à la société coopérative intercommunale à responsabilité limitée « Association Intercommunale d'Etude et d'Exploitation d'Electricité et de Gaz », en abrégé « A.I.E.G. », d'une partie de la parcelle anciennement cadastrée section A, numéro 0068N3P0000 d'une contenance mesurée de trente-six centiares (36ca) aux termes d'un acte reçu par Maître Letizia VACCARI, notaire soussignée, à l'intervention de Maître Etienne MICHAUX, alors notaire à Andenne, le deux décembre deux mil vingt, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Namur, le vingt-trois décembre suivant, dépôt numéro 15714.

Ladite emprise qui a servi à la construction par l'« A.I.E.G. » d'une cabine à haute tension, est délimitée sous les lettres « F, G, H, I, F » au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé, et la cabine à haute tension, intitulée « HT » figure sous liseré noir audit plan.

II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement », « local de rangement » ou de manière générale "lot" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- d'autre part, en parties communes générales et en parties communes spéciales relatives aux ascenseurs qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires ou de certaines d'entre eux. Tant les parties communes générales que les parties communes spéciales seront divisées en dix mille / dix millièmes (10.000/10.000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Il est précisé que certaines parties communes sont grevées de jouissance privative et exclusive attribuée à certains lots.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

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

Les actes relatifs uniquement aux parties communes (générales et/ou spéciales) seront transcrits à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale compétente exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes générales et/ou spéciales qui y est inséparablement attachée.

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES AFFERENTE A CHAQUE LOT

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que :

1. Généralités

Ce bien comprend :

- a) une zone destinée à la bâtisse dénommée « Résidence Quintessence », en teinte blanche et liseré rouge au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;
- b) sept zones de terrasses à usage privatif sous couleur blanche et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;
- c) six zones de balcons à usage privatif sous couleur blanche et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;
- d) deux zones de jardins à usage privatif dénommés « Jardin App. 001 » et « Jardin App. 008 », sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;
- e) une zone d'entrée dans la résidence avec portail, sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;
- f) une zone de parking de cinquante-sept places avec zone de manœuvre, soit cinquante emplacements à usage privatif plus amplement décrits ci-dessous et sept emplacements « visiteurs » dont deux emplacements PMR, l'ensemble des emplacements étant repris sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;
- g) un local poubelle dénommé « PB » et repris sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;
- h) un local vélos dénommé « Vélos » sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;
- i) quatre zones d'accès dont trois intitulée « accès PMR » et une intitulée « Accès appartements », sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

k) trois zones pour les citernes à gaz enterrées, sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

l) des zones non bâties à usage d'espaces verts repris sous dénomination « pelouse » et « talus » sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé.

2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes générales et spéciales afférente à chaque lot

Les parties privatives sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans de division ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes générales et spéciales sont fixées conformément au rapport ci-joint.

Toutes les descriptions ci-dessous sont réalisées en regardant l'immeuble de face dos à la rue de Gawday.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

LE LOT 1 au rez-de-chaussée comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 001** » d'une surface nette de un are cinq centiares dix décimètres carrés (1a 5ca 10dm²) composé d'un hall d'entrée, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), un dégagement, une buanderie, un water-closet, deux chambres, une salle-de-bains, avec espace de rangement dénommé « **Rgt 1** » d'une surface nette de deux centiares un décimètre carré (2ca 1dm²) ;

Tels que ces biens figurent sous hachurés de teinte verte au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'un jardin d'une surface nette de soixante-deux centiares nonante décimètres carrés (62ca 90dm²) et de la terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de vingt centiares vingt-cinq décimètres carrés (20ca 25dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Tel que ledit jardin figure sous quadrillés marrons et liserés noir et dénomination « Jardin App. 001 » au plan intitulé « Vue en plan », ci-annexé ;

Telle que ladite terrasse figure sous quadrillés marrons et liseré vert au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive de deux emplacements de parking dénommés « **PA 001 a** » et « **PA 001 b** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca)

Tels que ces biens figurent sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent cinquante-trois / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 353/10.000

Ledit LOT 1 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, 0068T3P00012.

LE LOT 2 au rez-de-chaussée comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 002** » d'une surface nette de nonante-huit centiares quatre-vingt-huit décimètres carrés (98ca 88dm²) composé d'un hall d'entrée, une buanderie, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une salle de bains, un water-closet, deux chambres, avec l'espace de rangement dénommé « **Rgt 2** » d'une surface nette de deux centiares un décimètre carré (2ca 1dm²) ;

Tels que ces biens figurent sous hachurés de teinte orange au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares nonante et un décimètres carrés (19ca 91dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telle que ladite terrasse figure sous quadrillés marrons et liseré orange au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive de deux emplacements de parking dénommés « **PA 002 a** » et « **PA 002 b** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca)

Tels que ces biens figurent sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- deux cent quatre-vingt-cinq / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 285/10.000

Ledit LOT 2 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P00013

LE LOT 3 au rez-de-chaussée comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 003** » d'une surface nette de un are deux centiares soixante-neuf décimètres carrés (1a 2ca 69dm²) composé d'un hall d'entrée, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, une salle de bains, un water-closet, deux chambres ;

Tel que ce bien figure sous hachuré de teinte rouge clair au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares nonante et un décimètres carrés (19ca 91dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telle que cette terrasse figure sous quadrillés marrons et liseré rouge clair au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage », ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive de deux emplacements de parking dénommés « **PA 003 a** » et « **PA 003 b** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca).

Tels que ces biens figurent sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- deux cent nonante-quatre / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 294/10.000

Ledit LOT 3 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0002.

LE LOT 4 au rez-de-chaussée comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 004** » d'une surface nette de un are deux centiares cinquante-huit décimètres carrés (1a 2ca 58dm²) composé d'un hall d'entrée, une buanderie, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une salle de bains, un water-closet, deux chambres ;

Tel que ledit bien figure sous hachurés de teinte bleue au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette dix-neuf centiares nonante-deux décimètres carrés (19ca 92dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telle que ladite terrasse figure sous quadrillés marrons et liseré bleu au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive de deux emplacements de parking dénommés « **PA 004 a** » et « **PA 004 b** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca) ;

Tels que ces biens figurent sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- deux cent nonante-quatre / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 294/10.000

Ledit LOT 4 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0014

LE LOT 5 au rez-de-chaussée comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 005** » d'une surface nette de un are deux centiares cinquante-six décimètres carrés (1a 2ca 56dm²) composé d'un hall d'entrée, une buanderie, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une salle de bains, un water-closet, deux chambres ;

Tel que ledit bien figure sous hachurés de teinte jaune au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage », ci-annexé ;

- b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares nonante et un décimètres carrés (19ca 91dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telle que ladite terrasse figure sous quadrillés marrons et liseré jaune au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

- c) La jouissance privative et exclusive de deux emplacements de parking dénommés « **PA 005 a** » et « **PA 005 b** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca) ;

Tels que ces biens figurent sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

- d) En copropriété et indivision forcée :

- deux cent nonante-quatre/ dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 294/10.000

Ledit LOT 5 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0003.

LE LOT 6 au rez-de-chaussée comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 006** » d'une surface nette de un are trois centiares trente décimètres carrés (1a 3ca 30dm²) composé d'un hall d'entrée, une buanderie, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une salle de bains, un water-closet, deux chambres, avec espace de rangement extérieur dénommé « **Rgt 31** » d'une surface nette de douze centiares nonante-deux décimètres carrés (12ca 92dm²) ;

Tel que ledit bien figure sous hachurés de teinte vert foncé au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé.

Tel que ledit espace de rangement figure sous hachurés de teinte vert foncé au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé.

- b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares nonante décimètres carrés (19ca 90dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

telle que ladite terrasse figure sous quadrillés marrons et liseré vert foncé au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

- c) La jouissance privative et exclusive de deux emplacements de parking dénommés « **PA 006 a** » et « **PA 006 b** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca)

Tels que ces biens figurent sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

- d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent trois / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 303/10.000

Ledit LOT 6 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0015.

LE LOT 7 au rez-de-chaussée et au premier étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 007** » d'une surface nette de un are trois centiares trois décimètres carrés (1a 3ca 3dm²) composé au rez-de-chaussée d'un hall d'entrée, une buanderie, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une salle de bains, un water-closet, deux chambres, avec l'espace de rangement dénommé « **Rgt 14** » au premier étage d'une surface nette de trois centiares vingt et un décimètres carrés (3ca 21dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés de teinte mauve au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares quatre-vingt-six décimètres carrés (19ca 86dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telle que ladite terrasse figure sous quadrillés marrons et liseré mauve au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive d'un emplacement de parking dénommé « **PA 007** » pour une surface nette de treize centiares (13ca) ;

Tel que ce bien figure sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- deux cent nonante-quatre / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 294/10.000

- trois cent septante-cinq / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relative aux ascenseurs, 375/10.000

Ledit LOT 7 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0016.

LE LOT 8 au rez-de-chaussée comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 008** » d'une surface nette de un are trois centiares trente-cinq décimètres carrés (1a 3ca 35dm²) composé d'un hall d'entrée, une buanderie, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), un dégagement, une salle de bains, un water-closet, deux chambres ;

Tel que ledit bien figure sous hachurés de teinte brune au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'un jardin d'une surface nette de cinquante-quatre centiares quarante-deux décimètres carrés (54ca 42dm²) et d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de vingt centiares vingt-deux décimètres carrés (20ca 22dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Tel que ledit jardin figure sous dénomination « Jardin App. 008 », sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

Telle que ladite terrasse figure sous quadrillés marrons et liseré brun au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive de deux emplacements de parking dénommés « **PA 008 a** » et « **PA 008 b** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca)

Tels que ces biens figurent sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

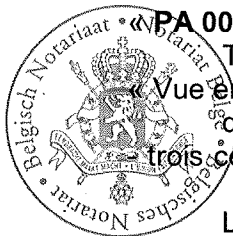
- trois cent quarante / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 340/10.000

Ledit LOT 8 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0004.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

LE LOT 9 au premier étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :



- l'appartement dénommé « **Appartement 101** » d'une surface nette de un are cinq centiares dix décimètres carrés (1a 5ca 10dm²) composé d'un hall d'entrée, une buanderie, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), un dégagement, une salle de bains, un water-closet, deux chambres, avec l'espace de rangement dénommé « **Rgt 6** » d'une surface nette de trois centiares septante-cinq décimètres carrés (3ca 75dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés continus et interrompus de teinte magenta au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de vingt centiares dix décimètres carrés (20ca 10dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telle que ladite terrasse figure sous quadrillés marrons et liseré magenta au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive d'un emplacement de parking dénommé « **PA 101** » pour une surface nette de treize centiares (13ca)

Tels que ce bien figure sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 300/10.000

- trois cent quatre-vingt-trois / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 383/10.000

Ledit LOT 9 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0017.

LE LOT 10 au rez-de-chaussée et au premier étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 102** » d'une surface nette de un are six centiares quarante-cinq décimètres carrés (1a 6ca 45dm²) composé au premier étage d'un hall d'entrée, une buanderie, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une salle de bains, un water-closet, deux chambres, un dressing, avec l'espace de rangement dénommé « **Rgt 7** » et avec l'espace de rangement dénommé « **Rgt 5** » au rez-de-chaussée, ensemble pour une surface nette totale de cinq centiares vingt-deux décimètres carrés (5ca 22dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés continus et interrompus de teinte vert foncé au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares nonante et un décimètres carrés (19ca 91dm²) et d'une terrasse (orientation Sud) en façade avant (balcon) d'une surface nette de dix centiares cinquante-deux décimètres carrés (10ca 52dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Tels que lesdites terrasses figurent sous quadrillés marrons et liseré vert foncé au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive de deux emplacements de parking dénommés « **PA 102 a** » et « **PA 102 b** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca)

Tels que ces biens figurent sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent treize / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 313/10.000

- trois cent nonante-neuf / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 399/10.000

Ledit LOT 10 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0018.

LE LOT 11 au premier étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 103** » d'une surface nette de un are dix-huit centiares quatre-vingt-quatre décimètres carrés (1a 18ca 84dm²) composé d'un hall d'entrée, deux water-closet, une buanderie, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une salle de bains, trois chambres, avec l'espace de rangement dénommé « **Rg. 9** » d'une surface nette de deux centiares soixante-neuf décimètres carrés (2ca 69dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés continus et interrompus de teinte bleue au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares nonante et un décimètres carrés (19ca 91dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telle que ladite terrasse figure sous quadrillés marrons et liseré bleu au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive d'un emplacement de parking dénommé « **PA 103** » pour une surface nette de treize centiares (13ca) ;

Tels que ce bien figure sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent trente-six / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 336/10.000

- quatre cent vingt-neuf / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 429/10.000

Ledit LOT 11 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0005.

LE LOT 12 au premier étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 104** » d'une surface nette de un are deux centiares dix décimètres carrés (1a 2ca 10dm²) composé d'un hall d'entrée, une buanderie, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une salle de bains, un water-closet, deux chambres, avec l'espace de rangement dénommé « **Rg. 8** » d'une surface nette de trois centiares nonante-huit décimètres carrés (3ca 98dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés continus et interrompus de teinte jaune-orange au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares nonante-trois décimètres carrés (19ca 93dm²) et d'une terrasse (orientation Sud) en façade avant (balcon) d'une surface nette de dix centiares cinquante décimètres carrés (10ca 50dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telles que lesdites terrasses figurent sous quadrillés marrons et liseré jaune-orange au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive de deux emplacements de parking dénommés « **PA 104 a** » et « **PA 104 b** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca)

Tels que ces biens figurent sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cents / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 300/10.000

- trois cent quatre-vingt-trois / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 383/10.000

Ledit LOT 12 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0006.

LE LOT 13 au premier étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :



- l'appartement dénommé « **Appartement 105** » d'une surface nette de un are onze centiares trente-sept décimètres carrés (1a 11ca 37dm²) composé d'un hall d'entrée, une buanderie, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une salle de bains, un water-closet, trois chambres, avec l'espace de rangement dénommé « **Rgt 10** », d'une surface nette de cinq centiares vingt-huit décimètres carrés (5ca 28dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés continus et interrompus de teinte rouge foncé au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares nonante décimètres carrés (19ca 90dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telle que ladite terrasse figure sous quadrillés marrons et liseré rouge foncé au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive d'un emplacement de parking dénommé « **PA 105** » pour une surface nette de treize centiares (13ca) ;

Tel que ce bien figure sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent vingt-quatre / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 324/10.000

- quatre cent treize / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 413/10.000

Ledit LOT 13 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0019.

LE LOT 14 au premier étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 106** » d'une surface nette de un are trois centiares douze décimètres carrés (1a 3ca 12dm²) composé d'un hall d'entrée, une buanderie, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une salle de bains, un water-closet, deux chambres, avec l'espace de rangement dénommé « **Rgt 11** » d'une surface nette de cinq centiares vingt-neuf décimètres carrés (5ca 29dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés continus et interrompus de teinte turquoise au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares nonante décimètres carrés (19ca 90dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telle que ladite terrasse figure sous quadrillés marrons et liseré turquoise au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive d'un emplacement de parking dénommé « **PA 106** » pour une surface nette de treize centiares (13ca) ;

Tel que ce bien figure sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- deux cent nonante-six / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 296/10.000

- trois cent septante-sept / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 377/10.000

Ledit LOT 14 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0020.

LE LOT 15 au premier étage, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 107** » d'une surface nette de un are quatorze centiares quarante-neuf décimètres carrés (1a 14ca 49dm²) composé d'un hall d'entrée, une buanderie, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une salle de bains, un water-closet,

trois chambres, avec l'espace de rangement dénommé « **Rgt 12** » d'une surface nette de six centiares trente et un décimètres carrés (6ca 31dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés continus et interrompus de teinte orange au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Sud) en façade avant (balcon) d'une surface nette de dix centiares cinquante-sept décimètres carrés (10ca 57dm²) et d'une terrasse en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares nonante décimètres carrés (19ca 90dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

telles que lesdites terrasses figurent sous quadrillés marrons et liseré orange au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive de deux emplacements de parking dénommés « **PA 107 a** » et « **PA 107 b** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca)

Tels que ces biens figurent sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent trente-cinq / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 335/10.000

- quatre cent vingt-huit / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 428/10.000

Ledit LOT 15 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0021.

LE LOT 16 au premier et deuxième étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 108** » d'une surface nette de un are quatre centiares septante-cinq décimètres carrés (1a 4ca 75dm²) composé au premier étage d'un hall d'entrée, une buanderie, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), un dégagement, une salle de bains, un water-closet, deux chambres, avec l'espace de rangement dénommé « **Rgt 13** » et avec l'espace de rangement dénommé « **Rgt 21** » au deuxième étage, ensemble pour une surface nette totale de quatre centiares trente décimètres carrés (4ca 30dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés continus et interrompus de teinte bordeaux aux plans intitulés « Rez-de-chaussée et premier étage » et « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexés ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de vingt centiares vingt-trois décimètres carrés (20ca 23dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telle que ladite terrasse figure sous quadrillés marrons et liseré bordeaux au plan intitulé « Rez-de-chaussée et premier étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive des emplacements de parking dénommés « **PA 108 a** » et « **PA 108 b** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca) ;

Tel que ce bien figure sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent trois / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 303/10.000

- trois cent quatre-vingt-sept / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 387/10.000

Ledit LOT 16 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0022.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE

LE LOT 17 au deuxième étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 201** » d'une surface nette de un are seize centiares vingt-six décimètres carrés (1a 16ca 26dm²) composé d'un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, une salle de bains, un water-closet, deux chambres, un dressing, avec l'espace de rangement dénommé « **Rgt 15** » d'une surface nette de deux centiares dix-neuf décimètres carrés (2ca 19dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés groupés par quatre de teinte rouge au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares quatre-vingt-trois décimètres carrés (19ca 83dm²) et d'une terrasse (orientation Ouest) sur le côté gauche du bâtiment d'une surface nette de cinquante-neuf centiares quarante et un décimètres carrés (59ca 41dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Tels que lesdits biens figurent sous quadrillés marrons et liseré rouge au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive de deux emplacements de parking dénommés « **PA 201 a** » et « **PA 201 b** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca) ;

Tels que ces biens figurent sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent cinquante-sept / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 357/10.000

- quatre cent cinquante-cinq / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 455/10.000

Ledit LOT 17 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0007.

LE LOT 18 au deuxième étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 202** » d'une surface nette de un are vingt-trois centiares soixante-sept décimètres carrés (1a 23ca 67dm²) composé d'un hall, d'un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, une salle de bains, un water-closet, trois chambres ;

Tel que ledit bien figure sous hachurés groupés par quatre de teinte bleue au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Sud) en façade avant d'une surface nette de dix centiares cinquante-deux décimètres carrés (10ca 52dm²) et d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares nonante-deux décimètres carrés (19ca 92dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telles que lesdites terrasses figurent sous quadrillés marrons et liseré bleu au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive de deux emplacements de parking dénommés « **PA 202 a** » et « **PA 202 b** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca) ;

Tels que ces biens figurent sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent cinquante-cinq / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 355/10.000

- quatre cent cinquante-trois / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 453/10.000

Ledit LOT 18 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0023.

LE LOT 19 au deuxième étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 203** » d'une surface nette de un are trois centiares cinquante-neuf décimètres carrés (1a 3ca 59dm²) composé d'un hall, d'un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, une salle de bains, un water-closet, deux chambres, avec l'espace de rangement dénommé « **Rgt 16** » d'une surface nette de trois centiares nonante-neuf décimètres carrés (3ca 99dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés groupés par quatre de teinte moutarde au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares nonante et un décimètres carrés (19ca 91dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telle que ladite terrasse figure sous quadrillés marrons et liseré moutarde au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive d'un emplacement de parking dénommé « **PA 203** » pour une surface nette de treize centiares (13ca) ;

Tel que ce bien figure sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- deux cent nonante-six / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 296/10.000

- trois cent septante-huit / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 378/10.000

Ledit LOT 19 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0024.

LE LOT 20 au deuxième étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 204** » d'une surface nette de un are dix-neuf centiares quarante-trois décimètres carrés (1a 19ca 43dm²) composé d'un hall, d'un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, une salle de bains, un water-closet, trois chambres, avec l'espace de rangement dénommé « **Rgt 18** » d'une surface nette de cinq centiares trente-huit décimètres carrés (5ca 38dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés groupés par quatre de teinte vert clair au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Sud) en façade avant (balcon) d'une surface nette de dix centiares cinquante décimètres carrés (10ca 50dm²) et d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares nonante-deux décimètres carrés (19ca 92dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telles que lesdites terrasses figurent sous quadrillés marrons et liseré vert clair au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive d'un emplacement de parking dénommé « **PA 204** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca) ;

Tels que ces biens figurent sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent quarante-quatre / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 344/10.000

- quatre cent trente-neuf / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 439/10.000

Ledit LOT 20 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0025.

LE LOT 21 au deuxième étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :



- l'appartement dénommé « **Appartement 205** » d'une surface nette de un are quatre centiares quarante décimètres carrés (1a 4ca 40dm²) composé d'un hall, d'un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, une salle de bains, un water-closet, deux chambres, l'espace de rangement dénommé « **Rgt 19** » d'une surface nette de cinq centiares trente-quatre décimètres carrés (5ca 34dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés groupés par quatre de teinte bordeaux au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Sud) en façade avant (balcon) d'une surface nette de dix centiares cinquante-deux décimètres carrés (10ca 52dm²) et d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares nonante décimètres carrés (19ca 90dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telles que lesdites terrasses figurent sous quadrillés marrons et liseré bordeaux au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive d'un emplacement de parking dénommé « **PA 205** » pour une surface nette de treize centiares (13ca) ;

Tel que ce bien figure sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent quatre / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 304/10.000

- trois cent quatre-vingt-sept / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 387/10.000

Ledit LOT 21 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0026.

LE LOT 22 au deuxième étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 206** » d'une surface nette de un are quinze centiares quatre-vingt-huit décimètres carrés (1a 15ca 88dm²) composé d'un hall, d'un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, une salle de bains, un water-closet, trois chambres, l'espace de rangement dénommé « **Rgt 20** » d'une surface nette de six centiares trente et un décimètres carrés (6ca 31dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés groupés par quatre de teinte bleu nuit au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares nonante décimètres carrés (19ca 90dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telle que ladite terrasse figure sous quadrillés marrons et liseré bleu nuit au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive d'un emplacement de parking dénommé « **PA 206** » pour une surface nette de treize centiares (13ca) ;

Tel que ce bien figure sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent trente et un / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 331/10.000

- quatre cent vingt-trois / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 423/10.000

Ledit LOT 22 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0008.

LE LOT 23 au deuxième étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 207** » d'une surface nette de un are quatre centiares soixante-six décimètres carrés (1a 4ca 66dm²) composé d'un hall, d'un séjour

(salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, deux chambres, l'espace de rangement dénommé « **Rgt 22** » d'une surface nette de trois centiares vingt décimètres carrés (3ca 20dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés groupés par quatre de teinte beige au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de vingt centiares sept décimètres carrés (20ca 7dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telle que ladite terrasse figure sous quadrillés marrons et liseré beige au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive d'un emplacement de parking dénommé « **PA 207** » pour une surface nette de treize centiares (13ca) ;

Tel que ce bien figure sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- deux cent nonante-huit / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 298/10.000

- trois cent quatre-vingt-un / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 381/10.000

Ledit LOT 23 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0027.

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE

LE LOT 24 au troisième étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 301** » d'une surface nette de un are vingt-deux centiares septante-neuf décimètres carrés (1a 22ca 79dm²) composé d'un hall, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, une salle de bains, un water-closet, trois chambres ;

Tel que ledit bien figure sous hachurés continus et mixtes (tirets et points) de teinte grise au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares quatre-vingts décimètres carrés (19ca 80dm²) et d'une terrasse (orientation Ouest) sur le côté gauche du bâtiment d'une surface nette de cinquante-neuf centiares vingt décimètres carrés (59ca 20dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telle que lesdites terrasses figurent sous quadrillés marrons et liseré gris au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive d'un emplacement de parking dénommé « **PA 301** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca) ;

Tel que ce bien figure sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent soixante-neuf / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 369/10.000

- quatre cent septante et un / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 471/10.000

Ledit LOT 24 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0009.

LE LOT 25 au troisième étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 302** » d'une surface nette de un are trois centiares nonante-sept décimètres carrés (1a 3ca 97dm²) composé d'un hall, un séjour

(salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, une salle de bains, un water-closet, deux chambres, l'espace de rangement dénommé « **Rgt 23** » d'une surface nette de trois centiares nonante-huit décimètres carrés (3ca 98dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés continus et mixtes (tirets et points) de teinte beige au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares quatre-vingt-quatre décimètres carrés (19ca 84dm²) et d'une terrasse (orientation Sud) en façade avant (balcon) d'une surface nette de dix centiares cinquante-quatre décimètres carrés (10ca 54dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telles que lesdites terrasses figurent sous quadrillés marrons et liseré beige au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive de deux emplacements de parking dénommés « **PA 302 a** » et « **PA 302 b** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca) ;

Tels que ces biens figurent sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent cinq / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 305/10.000

- trois cent quatre-vingt-neuf / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 389/10.000

Ledit LOT 25 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0028.

LE LOT 26 au rez-de-chaussée et au troisième étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 303** » d'une surface nette de un are vingt-deux centiares cinquante-neuf décimètres carrés (1a 22ca 59dm²) composé au troisième étage d'un hall, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, une salle de bains, deux water-closet, deux chambres, avec l'espace de rangement dénommé « **Rg. 25** » et l'espace de rangement dénommé « **Rgt 03 – 04** » au rez-de-chaussée, ensemble d'une surface nette totale de neuf centiares quatre-vingt-un décimètres carrés (9ca 81dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés continus et mixtes (tirets et points) de teinte bleue aux plans intitulés « Rez-de-chaussée et premier étage » et « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexés ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares nonante-deux décimètres carrés (19ca 92dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telle que ladite terrasse figure sous quadrillés marrons et liseré bleu au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive de deux emplacements de parking dénommés « **PA 303 a** » et « **PA 303 b** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca) ;

Tels que ces biens figurent sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent cinquante-six / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 356/10.000

- quatre cent cinquante-quatre / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 454/10.000

Ledit LOT 26 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0029.

LE LOT 27 au troisième étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 304** » d'une surface nette de un are quatre centiares trente-huit décimètres carrés (1a 4ca 38dm²) composé d'un hall, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, une salle de bains, un water-closet, deux chambres, avec l'espace de rangement dénommé « **Rg. 26** » d'une surface nette de quatre centiares trente-huit décimètres carrés (4ca 38dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés continus et mixtes (tirets et points) de teinte verte au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares nonante décimètres carrés (19ca 90dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telle que ladite terrasse figure sous quadrillés marrons et liseré vert au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive de deux emplacements de parking dénommés « **PA 304 a** » et « **PA 304 b** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca) ;

Tels que ces biens figurent sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent deux / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 302/10.000

- trois cent quatre-vingt-cinq / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 385/10.000

Ledit LOT 27 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0030.

LE LOT 28 au troisième étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 305** » d'une surface nette de un are vingt-deux centiares trente-huit décimètres carrés (1a 22ca 38dm²) composé d'un hall, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), un bureau, une buanderie, une salle de bains, un water-closet, deux chambres, un dressing, les espaces de rangement dénommés « **Rg. 27** » et « **Rg. 28** » ensemble d'une surface nette totale de cinq centiares trente-six décimètres carrés (5ca 36dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés continus et mixtes (tirets et points) de teinte magenta au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de dix-neuf centiares quatre-vingt-deux décimètres carrés (19ca 82dm²) et d'une terrasse (orientation Est) sur le côté droit du bâtiment d'une surface nette de cinquante-neuf centiares vingt-cinq décimètres carrés (59ca 25dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telles que lesdites terrasses figurent sous quadrillés marrons et liseré magenta au plan intitulé « Deuxième étage et troisième étage » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive de deux emplacements de parking dénommés « **PA 305 a** » pour une contenance nette de vingt centiares trente-trois décimètres carrés (20ca 33dm²) et « **PA 305 b** » pour une surface nette de treize centiares (13ca) ;

Tels que ces biens figurent sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent septante-huit / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 378/10.000

- quatre cent quatre-vingt-deux / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 482/10.000

Ledit LOT 28 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0031.

AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE

LE LOT 29 au quatrième étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 401** » d'une surface nette de un are vingt-neuf centiares septante-cinq décimètres carrés (1a 29ca 75dm²) composé d'un hall, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, deux salle de bains, un water-closet, deux chambres ;

Tel que ledit bien figure sous hachurés mixtes (tirets et points) de teinte mauve au plan intitulé « Quatrième étage et vides ventilés » ci-annexé ;

- b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de vingt-trois centiares quarante-cinq décimètres carrés (23ca 45dm²) et d'une terrasse (orientation Ouest) sur le côté gauche du bâtiment d'une surface nette de soixante et un centiares (61ca), aux conditions fixées par le présent acte.

Telles que lesdites terrasses figurent sous quadrillés marrons et liseré mauve au plan intitulé « Quatrième étage et vides ventilés » ci-annexé ;

- c) La jouissance privative et exclusive de deux emplacements de parking dénommés « **PA 401 a** » et « **PA 401 b** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca) ;

Tels que ces biens figurent sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent nonante-quatre / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 394/10.000
- cinq cent deux / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 502/10.000

Ledit LOT 29 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0032.

LE LOT 30 au quatrième étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 402** » d'une surface nette de un are douze centiares seize décimètres carrés (1a 12ca 16dm²) composé d'un hall, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, une salle de bains, un water-closet, trois chambres, avec l'espace de rangement dénommé « **Rgt 29** » d'une surface nette de six centiares treize décimètres carrés (6ca 13dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés mixtes (tirets et points) de teinte vert foncé au plan intitulé « Quatrième étage et vides ventilés » ci-annexé ;

- b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de vingt-trois centiares cinquante décimètres carrés (23ca 50dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telle que ladite terrasse figure sous quadrillés marrons et liseré vert foncé au plan intitulé « Quatrième étage et vides ventilés » ci-annexé ;

- c) La jouissance privative et exclusive d'un emplacement de parking dénommé « **PA 402** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca) ;

Tel que ce bien figure sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent vingt-deux / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 322/10.000
- quatre cent douze / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 412/10.000

Ledit LOT 30 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0010.

LE LOT 31 au quatrième étage comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'appartement dénommé « **Appartement 403** » d'une surface nette de un are quatre centiares quarante-sept décimètres carrés (1a 4ca 47dm²) composé d'un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, une salle de bains, un water-closet, deux chambres, avec l'espace de rangement dénommé « **Rgt 30** » d'une surface nette de quatre centiares soixante-sept décimètres carrés (4ca 67dm²) ;

Tels que lesdits biens figurent sous hachurés mixtes (tirets et points) de teinte bleu foncé au plan intitulé « Quatrième étage et vides ventilés » ci-annexé ;

b) La jouissance privative et exclusive d'une terrasse (orientation Nord) en façade arrière d'une surface nette de vingt-six centiares soixante-cinq décimètres carrés (26ca 65dm²) et d'une terrasse (orientation Est) sur le côté droit du bâtiment d'une surface nette de quarante-neuf centiares soixante-deux décimètres carrés (49ca 62dm²), aux conditions fixées par le présent acte.

Telles que lesdites terrasses figurent sous quadrillés marrons et liseré bleu foncé au plan intitulé « Quatrième étage et vides ventilés » ci-annexé ;

c) La jouissance privative et exclusive de deux emplacements de parking dénommés « **PA 403 a** » et « **PA 403 b** » pour une surface nette respective de treize centiares (13ca) ;

Tels que ces biens figurent sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé ;

d) En copropriété et indivision forcée :

- trois cent vingt-cinq / dix millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain, 325/10.000

- quatre cent quinze / dix millièmes indivis des parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. 415/10.000

Ledit LOT 31 s'est vu attribué le numéro parcellaire suivant : section A, numéro 0068T3P0011.

OBSERVATIONS :

1. Lorsque les appartements bénéficient d'une surface à usage de terrasse et/ou de jardin dont la jouissance privative leur est réservée à charge d'entretien, ces terrasses et/ou jardins font partie de l'environnement ornemental de l'ensemble immobilier. Dès lors, en cas de défaut d'entretien, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du copropriétaire défaillant.

2. Les terrasses des étages sont conçues pour un usage "normal" et ne sont pas destinées à supporter des charges excessives. Il est donc strictement interdit d'y entreposer des matériaux lourds notamment piscines ou autre risquant d'en altérer la stabilité.

3. Quote-part des lots dans les parties communes – synthèse

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celui-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation, de l'orientation, de l'exposition et de la situation de chaque lot ainsi que de l'usage potentiel que chaque occupant de lot fera dans des conditions usuelles normales, sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par Monsieur LEROY Benoît, prénommé.

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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.

Tableau récapitulatif

LOT	Parties communes générales	Parties communes spéciales
1	353	0
2	285	0
3	294	0
4	294	0
5	294	0
6	303	0
7	294	375
8	340	0
9	300	383
10	313	399
11	336	429
12	300	383
13	324	413
14	296	377
15	335	428
16	303	387
17	357	455
18	355	453
19	296	378
20	344	439
21	304	387
22	331	423
23	298	381
24	369	471
25	305	389
26	356	454
27	302	385

28	378	482
29	394	502
30	322	412
31	325	415
	10.000 /10.000	10.000 /10.000

Il a été attribué par le cadastre l'identifiant parcellaire 0068T3P0000 aux parties communes générales et l'identifiant parcellaire 0068T3P0001 aux parties communes spéciales.

4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun

A. Détermination du caractère privatif ou commun

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

2. Gros murs

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

3. Murs intérieurs séparant des lots

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots qu'il sépare.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

5. Murs intérieurs d'un lot

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

6. 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.

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

8. 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.

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

10. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement, en ce compris le revêtement et les plantations des toitures végétalisées. 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 usage commun.

11. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

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

12. Escalier

L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses 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 en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles - exutoires) 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 dans laquelle se déroule l'escalier.

13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles 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, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

14. Électricité – Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leurs machinerie, les dégagements du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, l'aire de manœuvre du parking, les locaux destinés aux compteurs, le local poubelles, le local vélo, les parties communes en général.

Est 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.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; l'aire de manœuvre dans le parking, les accès aux bâtiments ; le local poubelle, le local vélo, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution, les vides ventilés.

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

16. Terrasses (balcons)

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

En ce qui concerne les terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à un lot, 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.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

17. Jardin et espaces verts

Les espaces verts entourant l'immeuble à appartements sont communs.

Il est attribué à deux lots au rez-de-chaussée, soit le LOT 1 et le LOT 8, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti, aménagées en jardins, telles que dénommées « Jardin App. 001 » et « Jardin App. 008 » et reprises sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

18. Ascenseur

L'ascenseur est un élément commun. Comme précisé ci-dessous, il s'agit d'une partie commune spéciale afférente à certains lots.

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.

19. Emplacements de parking

L'ensemble des cinquante-sept emplacements de parking constitue un élément commun.

Chacun des lots s'est vu attribuer l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une ou deux parties de sol commun non bâti, aménagées en parking, telles que reprises sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

La borne électrique destinée à la recharge d'une voiture électrique associée à un emplacement de parking dont l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels ont été attribués à un lot est un élément privatif dudit lot. Lesdites bornes électriques sont par ailleurs reliées au compteur électrique privatif au lot concerné.

Les sept emplacements de parking dénommés « P. Visit. 01 », « P. Visit. 02 », « P. Visit. 03 », « P. Visit. 04 », « P. Visit. 05 (PMR) », « P. Visit. 06 (PMR) » et « P. Visit. 07 » figurant sous quadrillés marrons au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé, sont des parkings réservés aux visiteurs.

Deux des emplacements de parking « Visiteur », sont réservés aux personnes à mobilité réduite (PMR). Il s'agit des emplacements dénommé « P. Visit. 05 (PMR) », « P. Visit. 06 (PMR) » au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé.

Les bornes électriques destinées à la recharge des voitures électriques associées aux emplacements de parking « visiteur » dénommés « P. Visit. 5 (PMR) » et « P. Visit. 6 (PMR) » sont des éléments communs. Lesdites bornes électriques sont par ailleurs reliées au compteur électrique commun.

La jouissance desdits emplacements de parking en ce compris l'utilisation des bornes électriques de recharge sera réglée par décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires à la majorité requise, sauf recours en justice à exercer par un copropriétaire. Cette décision en ce qu'elle concernera les emplacements de parking « PMR » devra respecter les lois et règlements en matière.

20. Accès au bâtiment (accès appartements et accès PMR)

Les zones d'accès au bâtiment sont des éléments communs.

L'usage desdits accès est interdit à tout véhicule quel qu'il soit.

Il est strictement interdit, même à titre provisoire, d'y entreposer quoi que ce soit ou d'y stationner tout véhicule.

20bis. Accès à la Résidence et zone de manœuvre

Les zones de l'espace commun dénommées « entrée Résidence » et « zone de manœuvre » au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé, sont des éléments communs.

Il est strictement interdit, même à titre provisoire, d'y entreposer quoi que ce soit ou d'y stationner tout véhicule.

Pour le surplus, leur usage est réglé comme précisé ci-dessous au règlement d'ordre intérieur.

21. Local vélos

Le local vélos, délimité sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé, est un élément commun.

Il est destiné au parcage des vélos des propriétaires ou occupants des appartements à concurrence d'un nombre de maximum un vélo par appartement.

Par ailleurs, ledit local est destiné au parcage des quatre vélos électriques qui seront mis à disposition des occupants de l'immeuble et gérés par la copropriété.

L'utilisation dudit local vélo et des quatre vélos électriques précités sera réglée par décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires à la majorité requise, sauf recours en justice à exercer par un copropriétaire.

En ce qu'elle portera sur les modalités de mise à disposition des vélos électriques, la décision de l'assemblée générale devra assurer l'égalité entre les copropriétaires/occupants. Ainsi, les modalités de mise à disposition des vélos électrique devront assurer que chaque

copropriétaire/occupant de l'immeuble qui souhaite utiliser un vélo électrique dispose de la même chance d'obtenir satisfaction.

Par ailleurs, ledit espace étant strictement réservé à l'usage repris ci-dessus, il est expressément interdit d'y entreposer quoi que ce soit, étant précisé que tout bien ou objet y déposé, même provisoirement (et même signalé comme tel), le sera aux risques et périls et sous l'entière responsabilité du déposant qui devra en supporter les conséquences et ne pourra prétendre à aucun préjudice pour quelque cause que ce soit.

22. Local poubelles

Est commun le local poubelles tel que délimité sous quadrillés marrons et liseré noir au plan intitulé « Vue en plan » ci-annexé.

Il ne peut servir qu'à l'entrepôt de déchets en attente d'évacuation.

En outre, les propriétaires et/ou occupants de l'immeuble seront tenus de respecter les législations en vigueur (régionales, communales,...) en matière de déchets et de tris de ceux-ci pour tous déchets qu'ils déposeraient dans ladite zone. Tout préjudice financier, direct ou indirect, qu'aurait à subir la copropriété pour non-respect des législations en vigueur sera entièrement supporté par le/les copropriétaire(s) fautif(s).

Par ailleurs, ledit local étant strictement réservé à l'usage repris ci-dessus, tout bien ou objet autre que déchet y déposé, même provisoirement (et même signalé comme tel), le sera aux risques et périls et sous l'entière responsabilité du déposant qui devra en supporter les conséquences et ne pourra prétendre à aucun préjudice pour quelque cause que ce soit.

L'usage du local poubelles devra avoir lieu dans le respect des autres propriétaires et occupants qui ne pourront être incommodés d'aucune façon par les dépôts y effectués.

Dans ledit local, les propriétaires/occupants veilleront à ne pas déposer plus de déchets que le(s) container(s) ne peu(ven)t en supporter, même à titre temporaire. Tout dépôt de déchets en dehors des containers pourrait donner lieu à une indemnité à charge de l'occupant contrevenant et dont le montant serait fixé par l'assemblée générale à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

23. Présomption

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

24. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot 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, les portes de locaux de rangement, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, 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.

25. Murs de clôture et portails

Les murs entourant la parcelle en général, appelés murs de clôture, palissades ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle. De même, il faut y assimiler les deux portails d'entrée dans la résidence (l'un donnant à l'avant sur la rue de Gawday et l'autre sur l'arrière sur le « RAVEL »).

Si la jouissance privative d'un jardin a été attribuée à un lot, les clôtures dudit jardin n'en sont pas moins communes.

26. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

27. Portes palières

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

28. Tentes solaires

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie générale du bâtiment.

B. Détermination des parties communes générales et des parties communes spéciales

L'immeuble comprend des parties communes réparties en deux catégories :

- 1) **Les parties communes générales du complexe**, dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires du complexe, chacun pour une fraction.
- 2) **Les parties communes spéciales relatives aux ascenseurs**, dont la propriété appartient indivisément à certains copropriétaires (appartements situés aux étages et LOT 7), chacun pour une fraction. En effet, il n'existe pas d'utilité objective de l'ascenseur pour les appartements du rez-de-chaussée (hormis pour le LOT 7 disposant d'un espace de rangement au premier étage) dans la mesure où il n'existe ni cave, ni parking, ni garage en sous-sol.

Les parties communes générales du complexe comprennent

- tout d'abord le sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et non construites ;
- Les fondations, les gros murs de façades et de refends ; l'ossature de l'immeuble ;
- Les cours et jardins ; les chemins d'accès piéton à l'immeuble ; les rampes PMR ;
- Les clôtures ; espaces verts ; jardins (à jouissance exclusive des propriétaires mentionnés ci-dessus) ; voies de circulation ; le portique d'accès au site ; le digicode ; la porte d'accès au RAVEL ;
- Le gros-œuvre des planchers à l'exclusion du revêtement de sol ;
- Les couvertures des bâtiments ; les terrasses et balcons (en ce compris les garde-corps, balustrades, barres d'appui et revêtement de sol) à jouissance exclusive des propriétaires mentionnés ci-dessus ; les combles ; les étanchéités ;
- Les couloirs ; halls d'entrée ; escaliers, leurs cages et paliers ;
- Les locaux techniques situés au rez-de-chaussée de l'immeuble (eau, électricité, télédistribution, compteurs, ...) les citernes au gaz enterrées ; le local poubelles (extérieur du bâtiment) ; le local vélos (extérieur du bâtiment) ;
- les cinquante-sept emplacements de parkings (dont certains à jouissance exclusive des propriétaires mentionnés ci-dessus) et tous les accès et dégagements des parkings ; les vides ventilés ;
- Les souches de cheminées ; les conduits de fumées ; les têtes de cheminées ; conduits d'aération des WC et salles de bain
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ; les conduits de tout-à-l'égout ; les drains et branchements d'égout ;
- Les conduites ; prises d'air ; canalisations ; conduites montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité, de télévision et de téléphone (à l'exception toutefois des parties de canalisations se trouvant à l'intérieur de l'appartement et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) ;
- Les portes d'accès à l'immeubles ; les parlophones ; les boîtes aux lettres (situés dans les halls communs, au rez-de-chaussée) ;
- Tous les accessoires de ces parties communes tels que installations d'éclairage, tapis, ornements divers, paillassons...



Les parties communes spéciales comprennent l'ensemble des ascenseurs de l'immeuble et les aménagements et équipements relatifs à ces derniers (trémie, poulie).

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Les dispositions 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 par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale compétent.

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 en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II.- ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Article 2.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée "**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE Le Quintessence**". Elle a son siège dans l'immeuble sis à 5300 Maizeret, rue de Gawday, 19 à 22. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Article 3.- Personnalité juridique - Composition

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

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes, sans préjudice de l'article 3.87, paragraphe 6, alinéa 2 du Code civil.

Article 4.- Dissolution – Liquidation

a) Dissolution

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble 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 peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 3.68 à 3.100 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.

b) Liquidation

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 le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 2 :86 à 2 :89, 2 :97 à 2 :102, paragraphe 1^{er} et 2 :147 du Code des sociétés et des associations s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.

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 5.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les 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.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve tels que définis ci-dessous.

Article 6.- Objet

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

Article 7.- Actions en justice – Frais

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 le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

CHAPITRE III.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES

Article 8.- Destination des lots

Les lots sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives 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.

Article 9.- Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "personne prudente et raisonnable".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit heures du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

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

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

b) Accès au toit

L'accès au toit (en ce compris les toitures végétalisées) 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 de voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et 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 locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants 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 à la majorité des trois quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Travaux dans les lots

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est 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 de l'immeuble.

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant 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 ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge des tous les copropriétaires, même si certains copropriétaires n'en ont pas l'usage.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs 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 10.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, 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 copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés décidera des modèles et/ou gammes de tons autorisés afin de préserver l'harmonie extérieure de l'immeuble.

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

b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

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

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

- 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. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces 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.

c) Terrasses (balcons)

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir 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 cette terrasse.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

d) Jardins à usage privatif

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'un jardin ont été attribuées à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire 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.

Toutefois, les bénéficiaires sont autorisés à y installer un cabanon/abris de jardin dans les règles de l'art et moyennant les autorisations urbanistiques éventuellement nécessaires.

Afin de préserver l'harmonie extérieure de la Résidence, ledit cabanon/abris de jardin devra être construit avec une structure en bois ou en maçonnerie et avec un revêtement extérieur en bardage bois de type « mélèze prégrisé » et une toiture plate végétalisée.

Il est expressément précisé que :

a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires ;

b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires ;

c) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

e) 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 indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les 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.

f) 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 par écrit.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, 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, au règlement d'ordre intérieur 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 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.

g) Espace de rangement

Les espaces de rangement ne peuvent être vendus indépendamment du lot dont ils font partie et tel que prévu ci-dessus.

h) Emplacements de parking

Comme précisé ci-dessus, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'un ou deux emplacement de parking ont été attribué à chacun des lots.

Dans ce cadre, il est expressément précisé que :

a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires ;

b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires ;

c) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

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

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Par ailleurs, afin de permettre une vue agréable à l'ensemble des appartements du rez-de-chaussée, la hauteur des véhicules stationnés sera limitée à deux mètres dix centimètres (2,10 m). Les voitures, camionnettes, motorhomes, caravanes, ... dépassant cette hauteur ne pourront stationner de manière permanente. Une autorisation préalable pourra toutefois être sollicitée auprès du syndic dans des cas exceptionnels et pour un temps limité (départ en vacances, déménagement,...).

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

Sont interdits sur l'aire de manœuvre et les emplacements de parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage abusif des klaxons et autres avertisseurs sonores.

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 de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés l'aire de manœuvre et l'entrée carrossable.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer.

i) 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 des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

Article 11.- 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 en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 12.- 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 statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, 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 pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots de les diviser en plusieurs lots, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Le copropriétaire de deux lots situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots 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 parties communes.

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

Après avoir réuni deux lots, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

CHAPITRE IV.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 13.- Généralités

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

Article 14.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 15.- Réparations urgentes

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire 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 16.- Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes générales ou spéciales en fonction de la partie commune générale ou spéciale concernée par lesdits travaux ou réparations non urgents. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 17.- Servitudes relatives aux travaux

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption

momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou 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 œuvre 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 peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est 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 a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Article 18.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre, local poubelles.

Article 19.- Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins au rez-de-chaussée doivent entretenir régulièrement et à leur frais le jardin dont ils ont la jouissance en ce compris leur haie de clôture.

A défaut de défaut d'entretien, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du copropriétaire défaillant.

Article 20.- Emplacement de parking

Pour l'entretien et la parfaite conservation des emplacements de parking « visiteurs », il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires en fonction de leurs quotes-parts dans les parties communes générales.

Les copropriétaires doivent entretenir régulièrement et à leur frais le ou les emplacements de parking dont ils ont la jouissance privative et exclusives.

A défaut de défaut d'entretien, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du copropriétaire défaillant.

CHAPITRE V.- CHARGES COMMUNES

Article 21.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

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 générales.

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes spéciales.

Sont considérées comme **charges communes spéciales relatives aux ascenseurs** :

- a) les frais d'entretien et de réparation des ascenseurs ;
- b) les frais de consommation d'énergie pour le fonctionnement des ascenseurs ;
- c) le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement des ascenseurs ou de ses accessoires ;
- d) la partie de la prime d'assurance liée aux ascenseurs ;
- e) de manière générale, toutes les dépenses liées à l'utilisation, l'entretien, la réparation et le remplacement des ascenseurs ou leurs accessoires ;

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes spéciales relatives aux ascenseurs à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes spéciales relatives aux ascenseurs. Ces quotes-parts dans les charges communes spéciales ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme **charges communes générales** :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes générales (notamment espaces verts et aire de manœuvre, les accès à la Résidence, les locaux à usage communs) ;
- b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- d) les primes d'assurances des choses communes générales et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) les indemnités dues par la copropriété ;
- f) de manière générale, toutes les dépenses qui ne sont pas des charges communes spéciales.

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

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 (charge commune générale).

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

3° Les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant (charge commune générale).

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales et spéciales à concurrence des quotes-parts qu'il détient selon le cas dans les parties communes générales et spéciales.

Article 22.- Chauffage

Chaque lot dispose d'une chaudière individuelle servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

Article 23.- Eau

Chaque lot est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier paragraphe relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales.

Article 24.- Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune générale à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes générales.

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune spéciale à répartir au prorata des quotes-parts dans les parties communes spéciales relatives aux ascenseurs.

Chaque lot 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 sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 25.- Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes générales de l'immeuble.

Article 26.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses/balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

De manière générale, dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 27.- Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 3.92, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87 §6 alinéa 1^{er} ou alinéa 2, selon le cas.

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 parties communes générales, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 28.- Recettes au profit des parties communes

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

Article 29.- 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 générales et spéciales.

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 celles-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, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, 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 quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements 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.

Article 30.- Fonds de roulement

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.

Pour faire face à ces dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes générales et spéciales de l'immeuble.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 31.- Fonds de réserve

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 la pose d'une nouvelle chape de toiture ou la réfection d'une façade, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé

par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre/cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Article 32.- Paiement des charges communes – sanctions

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard 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 indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

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 de novembre deux mille vingt et un, soit 115,63 points (base 2013).

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

$$\frac{\text{indemnité de base multiplié par index nouveau}}{\text{index de départ.}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

Article 33.- Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, 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 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.

b) 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, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes générales de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes générales et aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes spéciales, la quote-part du défaillant dans les charges communes spéciales, à titre de provision.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement des charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Tous les 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.

Article 34.- Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé tel que établi par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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.

Article 35.- Cession d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant transmet au copropriétaire entrant les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-avant;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu des deux premiers paragraphes de l'article 3.94 paragraphe 1 et 2 du Code civil ;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeux ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant avise les parties de la carence du syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants, outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point a) ci-dessus :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir en outre ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, paragraphe 1^{er}, alinéa 2 du Code civil en cas de démembrement de la propriété du lot.

c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

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 ; la quote-part du lot dans le fond de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

3° 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.

d) 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 et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire sortant.

e) Arriérés de charges

Lors de la passation d'un acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations dont question aux points a) et b) du présent article. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa qui précède, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

Par ailleurs, conformément à l'article 27, 7° de la Loi Hypothécaire, l'association des copropriétaires bénéficie d'un privilège sur le lot cédé pour le recouvrement des charges dues relativement à ce lot. Ce privilège est toutefois limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

CHAPITRE I. DÉFINITION – MODIFICATION – OPPOSABILITÉ

Article 1.- Définition

Le présent règlement d'ordre intérieur comprend notamment:

- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale ainsi que, le cas échéant, le montant des marchés et contrats, fixé par l'assemblée générale, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités du renouvellement de celui-ci, les modalités du renou éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles ne peuvent en conséquence être modifiées que dans le respect des conditions ci-après.

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 en copropriété aux conditions prévues ci-après.

A l'initiative du syndic ou, s'il n'a pas encore été désigné, par le comparant, le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires.

Il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 2.- Modifications

Le présent règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Un acte notarié ne sera pas nécessaire.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur ainsi mis à jour sera déposé dans le mois au siège de l'association des copropriétaires par le syndic.

Article 3.- Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de son adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit personnel ou réel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

CHAPITRE II.- MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Article 4- 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 le présent règlement au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

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

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.

Article 5.- Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

Chaque copropriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations, physiquement ou à distance si la convocation le prévoit.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot ou lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-

ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 6.- Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales.

La procuration désigne nommément le mandataire. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

Article 7.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois de septembre à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 8.- Convocations

a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

La convocation indique également si la participation à l'assemblée générale peut avoir lieu à distance.

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

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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 requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

À défaut de syndic, le conseil de copropriété, ou à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

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.

b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

c) Adresse de convocation

Chaque membre de l'assemblée général des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

d) Syndic et syndic provisoire

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 de l'application de l'article 3.87, § 7 alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation des documents

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Article 9.- Ordre du jour

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

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 3.87, § 3 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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.

La première assemblée sera convoquée par le comparant ou par le syndic désigné par lui dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes générales de l'immeuble auront fait l'objet d'une entrée en jouissance.

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

Article 10.- 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, défaillants ou abstentionnistes.

Article 11.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 3.87, § 10, alinéa 2 du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes générales ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

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.

Article 12.- Délibérations

a) Droit de vote

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

En cas de décision relative à une charge commune spéciale, seuls les copropriétaires détenant des quotes-parts dans les parties communes spéciales concernées prennent part au vote, à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites parties communes spéciales.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 3.87, § 7 du Code civil.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, 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 générales.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes générales.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des 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) Règles de majorité

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des deux/tiers** 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, sans préjudice du droit de modification des statuts réservé au comparant dans le règlement de copropriété ci-avant conformément à l'article 3.85, paragraphe 2 du Code civil ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, et sans préjudice de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, paragraphe 5, 2° du Code civil ;

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à 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, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait poser ;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 du Code civil ;

g) de la division d'un lot ou de la réunion, total ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;

h) sous réserve de l'article 3.92, § 1er, alinéa 6 du Code civil, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

3° Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §1er, alinéa 2 du Code civil ;

- toute décision de l'assemblée générale de démolition et de reconstruction totale de l'immeuble lorsque les raisons précisées ci-avant font défaut ;

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

d) 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.

Le copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

e) Vote par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

f) Procès-verbaux - Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux points e) et f) ci-dessus dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, §1^{er}, alinéa 2 du Code civil, du droit de vote à l'assemblée générale.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

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

g) Assemblée générale à distance

Comme précisé ci-dessus, si la convocation le prévoit, il est possible aux copropriétaires de participer à l'assemblée générale à distance. Cela comprend toutes les techniques de télécommunication permettant une délibération collective, telles que les visioconférences.

Les copropriétaires qui participeront à distance à l'assemblée générale seront réputés présents à l'endroit où se tient l'assemblée générale pour le respect des conditions de présence et de majorité.

Tout copropriétaire qui en fait la demande et sous réserve de mesures sanitaires qui l'interdiraient, peut demander à participer à l'assemblée générale en présentiel.

Une assemblée générale à la fois en présentiel et à distance est dès lors tout à fait possible.

L'assemblée générale établira un règlement interne relatif à la tenue de l'assemblée générale à distance (moyen électronique mis à disposition, contrôle du respect des conditions pour participer à l'assemblée, vote électronique,...).

Article 13.- Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 3.86, § 3 du Code civil qui limite son patrimoine aux meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

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 de le faire.

Si la majorité requise ne peut être atteinte au sein de l'assemblée générale, 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, 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.

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs conformément aux règles ci-dessous.

Par dérogation à l'article 3.92 § 8 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement ou partiellement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) 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 irrégulière, frauduleuse ou abusive 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 deux mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 3.93 paragraphe 5, alinéa 2, 2° du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

d) Désignation d'un administrateur provisoire

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substitue aux organes de l'association des copropriétaires.

Article 14.- Opposabilité - Information.

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de son adoption.

Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant le cas échéant, transcription au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale :

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé ; le constituant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé, dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal à l'initiative du syndic.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

CHAPITRE III.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 15.- Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Au sein d'une même association des copropriétaires, le syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété, ni commissaire aux comptes.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, doivent figurer dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Article 16.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas 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. Celui-ci est appelé à la cause.

Seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

Article 17.- Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission 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 et son numéro d'entreprise, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic 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 à la diligence du syndic.

Conformément à l'arrêté royal du quinze mars deux mille dix-sept relatif aux modalités d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises, les données concernant le mandat du syndic de l'association des copropriétaires sont inscrites à la Banque-Carrefour des Entreprises. A cette fin, l'association des copropriétaires ou le syndic lui-même, introduit un dossier auprès d'un guichet d'entreprises de son choix.

Cette demande est introduite au plus tard le jour ouvrable qui précède le jour de la prise de cours de la mission du syndic, sauf si la décision a été prise moins de huit jours ouvrables avant le jour de la prise de cours de la mission du syndic. Dans ce cas, la demande est introduite dans un délai de huit jours ouvrables après la prise de décision.

Article 18.- 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.

Article 19.- Pouvoirs

Quelques soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est notamment chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ; sous réserve des dispositions contraires du Code civil, la correspondance recommandée, est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94 §1 et 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- 6° de communiquer à 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, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou

informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1, 1°, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi ;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

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 assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent 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.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Article 20.- Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 21.- Démission – Fin de sa mission

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 de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE IV.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 22.- Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est constitué lors de la première assemblée générale. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE V.- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Article 23.- Commissaires

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE VI.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 24.- Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

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

Article 25.- Types d'assurances

1.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de l'association des copropriétaires:

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseurs

3° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 26.- Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble des bâtiments, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires. Plus particulièrement, sur proposition du syndic, s'il l'estime nécessaire, l'assemblée générale devra se prononcer sur l'opportunité d'assurer les vélos électriques et, le cas échéant, sur l'étendue de la couverture de ceux-ci.

Les bâtiments doivent être assurés pour leur valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

Article 27.- Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

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 28.- Primes et surprimes

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

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 29.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

Article 30.- Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune générale, si le dommage trouve son origine dans une partie commune générale ;

2° les copropriétaires disposant de quotes-parts dans les parties communes spéciales, à titre de charge commune spéciale, si le dommage trouve son origine dans une partie commune spéciale ;

3° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

4° les propriétaires des lots concernés, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 31.- Sinistres - Procédures et indemnités

1.- Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot.

2.- Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3.- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou 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 appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune générales ou spéciales, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes générales ou spéciales, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes générales.

Article 32.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure des immeubles.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble ;

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction totale de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité des immeubles aux dispositions légales.

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale des immeubles si les raisons ci-dessus font défaut ;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de dissolution de l'association des copropriétaires.

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors 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 quotes-parts dans les parties communes générales.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Si l'assemblée générale décide de reconstruire totalement les immeubles pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou du coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

Par ailleurs, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement les immeubles a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement les immeubles, il leur sera 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 de les immeubles pour céder leurs droits et leurs indemnités dans les immeubles.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle des immeubles comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, 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.

Article 33.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants concernant les parties communes générales et/ou spéciales, 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 un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 34.- Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;

- d'éviter de traîner dans leur lot, des tables ou des chaises non munies de sabots "antibruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et cætera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans le local poubelles. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Article 35.- Terrasses/Balcons

Les terrasses/balcons 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 cætera,...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et cætera, ...
- 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/balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 36.- Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot, porte palière fermée, et d'attendre les instructions et les secours.

c) Local poubelles

Les déchets ménagers déposés dans le local prévu à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans le local poubelles des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portails et des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portails et des portes des immeubles. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

TITRE VII. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.- Renvoi au Code civil

Les statuts et le règlement d'ordre intérieur sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.84 à 3.100 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Article 2.- Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

TABLE DES MATIERES

TITRE I. ACTE DE BASE

CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

- I. Description de l'ensemble immobilier**
- II. Mise sous le régime de la copropriété forcée**

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES AFFERENTE A CHAQUE LOT

- 1. Généralités**
- 2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes générales et spéciales afférente à chaque lot**
- 3. Quote-part des lots dans les parties communes – synthèse**
- 4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun**
 - A. Détermination du caractère privatif ou commun**
 1. Sol et sous-sol
 2. Gros murs
 3. Murs intérieurs séparant des lots
 4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs
 5. Murs intérieurs d'un lot
 6. Murs (revêtements et enduits)
 7. Plafonds et planchers - Gros œuvre
 8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits
 9. Cheminées
 10. Toit
 11. Façades
 12. Escalier
 13. Canalisations - Raccordements généraux
 14. Électricité – Télédistribution - Antennes
 15. Locaux à usage commun
 16. Terrasses (balcons)
 17. Jardin et espaces verts
 18. Ascenseur
 19. Emplacement de parking
 20. Accès aux bâtiments (accès appartements et accès PMR)
 - 20bis. Entrée dans la Résidence et zone de manœuvres
 21. Local vélos
 22. Local poubelles
 23. Présomption
 24. Parties privatives
 25. Murs de clôture et portails
 26. Fenêtres
 27. Portes palières
 28. Tentes solaires
 - B. Détermination des parties communes générales et des parties communes spéciales.**

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

CHAPITRE II. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 2.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

Article 3.- Personnalité juridique - Composition

Article 4.- Dissolution – Liquidation

a) Dissolution

b) Liquidation

Article 5.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 6.- Objet

Article 7.- Actions en justice - Frais

CHAPITRE III.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES

Article 8.- Destination des lots

Article 9.- Jouissance des parties privatives

a) Principes

b) Accès au toit

c) Distribution intérieure des locaux

d) Travaux dans les lots

e) Installations particulières

f) Emménagements - Déménagements

g) Inaction d'un copropriétaire

Article 10.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

c) Terrasses (balcons)

d) Jardins à usage privatif

e) Publicité

f) Location

g) Espace de rangement

h) Emplacements de parking

i) Animaux

Article 11.- Interdictions

Article 12.- Transformations

a) Modifications des parties communes

b) Modifications des parties privatives

CHAPITRE IV.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 13.- Généralités

Article 14.- Genre de réparations et travaux

Article 15.- Réparations urgentes

Article 16.- Réparations ou travaux non urgents

Article 17.- Servitudes relatives aux travaux

Article 18.- Nettoyage

Article 19.- Jardins

Article 20.- Emplacement de parking

CHAPITRE V.- CHARGES COMMUNES

Article 21.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Article 22.- Chauffage

Article 23.- Eau

Article 24.- Électricité

Article 25.- Impôts

Article 26.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Article 27.- Solidarité divise des copropriétaires

Article 28.- Recettes au profit des parties communes

Article 29.- Modification de la répartition des charges

Article 30.- Fonds de roulement

Article 31.- Fonds de réserve

Article 32.- Paiement des charges communes – sanctions

Article 33.- Recouvrement des charges communes

Article 34.- Comptes annuels du syndic

Article 35.- Cession d'un lot

- a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot
- b) Obligations du notaire
- c) Obligation à la dette
- d) Décomptes
- e) Arriérés de charges

TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

CHAPITRE I. DEFINITION – MODIFICATION – OPPOSABILITE

Article 1.- Définition

Article 2.- Modifications

Article 3.- Opposabilité

CHAPITRE II.- MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Article 4.- Pouvoirs

Article 5.- Composition

Article 6.- Procurations

Article 7.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

Article 8.- Convocations

- a) Principes
- b) Délais
- c) Adresse de convocation
- d) Syndic et syndic provisoire
- e) Consultation des documents

Article 9.- Ordre du jour

Article 10.- Constitution de l'assemblée

Article 11.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

Article 12.- Délibérations

- a) Droit de vote
- b) Quorum de présence - Deuxième assemblée
- c) Règles de majorité
- d) Considérations pratiques
- e) Vote par écrit
- f) Procès-verbaux – Consultation
- g) Assemblée générale à distance

Article 13.- Actions en justice

- a) Par l'association des copropriétaires
- b) Par un copropriétaire
- c) Par un occupant
- d) Désignation d'un administrateur provisoire

Article 14.- Opposabilité - Information.

CHAPITRE III.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

- Article 15.- Nomination
- Article 16.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire
- Article 17.- Publicité
- Article 18.- Responsabilité - Délégation
- Article 19.- Pouvoirs
- Article 20.- Rémunération
- Article 21.- Démission – Fin de sa mission

CHAPITRE IV.- CONSEIL DE COPROPRIETE

- Article 22.- Conseil de copropriété

CHAPITRE V. COMMISSAIRES AUX COMPTES

- Article 23. Commissaires

CHAPITRE VI.- ASSURANCES – RESPONSABILITES – DOMMAGES A L'IMMEUBLE

- Article 24. - Généralités
- Article 25.- Types d'assurances
- Article 26.- Biens et capitaux à assurer
- Article 27.- Assurances complémentaires
- Article 28.- Primes et surprimes
- Article 29.- Responsabilité des occupants - Clause du bail
- Article 30.- Franchises
- Article 31.- Sinistres - Procédures et indemnités
- Article 32.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision
- Article 33.- Règlement des différends
- Article 34.- Tranquillité
- Article 35.- Terrasses/Balcons
- Article 36.- Conseils et recommandations
 - a) Sanitaires
 - b) Instructions en cas d'incendie
 - c) Local poubelles
 - d) Fermetures des portails et des portes de l'immeuble

TITRE VII.- DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1.- Renvoi au Code civil
- Article 2.- Langues

DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion des emplacements de parking et des espaces de rangement dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, Bureau de Sécurité Juridique de Namur et il sera renvoyé à

cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement taxe sur la valeur ajoutée compris à quatre cents euros (400 EUR) par lot.

PROCURATION

Intervient aux présentes, Monsieur **LECOQ Paul** Antoine Victor, né à Huy le six juillet mil neuf cent cinquante-huit, numéro national : 58.07.06-025.92, époux de Madame LECOQ Catherine, domicilié à 5000 Namur, avenue Albert 1^{er}, 20/0052, en sa qualité de représentant de la société « Accès Habitat » en vertu des pouvoirs lui conférés aux termes de la procuration du huit avril deux mil dix-neuf précitée reçue par Maître Letizia VACCARI, notaire soussignée, et usant du **pouvoir de substitution** prévu dans ladite procuration, **désigne pour mandataire spécial avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément :**

- Monsieur **LECOQ Melvin** Pierre Paul, né à Huy le vingt-deux janvier mil neuf cent nonante-quatre, numéro national : 94.01.22-187.67, célibataire n'ayant pas fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1370 Jauchelette, rue d'Orbais, 20.

- **tous collaborateurs de l'étude de Maître Didier NELLESSEN et Maître Letizia VACCARI, notaires associés à Huy,**

A qui il déclare donner pouvoir de, pour la société « Accès Habitat » et en son nom, signer seul les conventions sous seing privé et les actes authentiques relatifs aux opérations suivantes concernant tous immeubles ou terrains bâtis ou non, à commercialiser ou commercialisés par la société « Accès Habitat » ou au profit de celle-ci :

- vendre ou acquérir, de gré à gré ou par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire, moyennant le prix et les conditions que le mandataire jugera convenables ;
- résoudre amiablement une convention sous seing privé (dans le cadre de l'application de l'article 159bis du Code des droits d'enregistrement),
- constituer des servitudes et des droits réels,
- renoncer au droit d'accession,
- comparaître à l'acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur, l'acte de division qui se rapporte aux lots créés par un permis d'urbanisation ou par un permis d'urbanisme pour construction groupée (ou leur modification),
- procéder à tous échanges, partages ou cessions de droits,
- procéder aux actes rectificatifs des opérations précitées,

Ces pouvoirs comportent par ailleurs notamment ceux de :

- Faire dresser tous cahiers de charges, diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications, notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption; fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation; déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci; accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières; dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

- Exiger des vendeurs l'établissement régulier de la propriété, et s'il en résulte des irrégularités, exiger toutes garanties hypothécaires et autres, pour le cas éventuel d'une éviction,

- Stipuler tous intérêts, toutes conditions, termes et délais, y obliger le comparant ainsi qu'au paiement du prix principal et accessoires, payer ce prix, en retirer quittance authentique avec mainlevée éventuelle de toutes inscriptions qui auraient pu être prises.
- Faire toutes transcriptions et purges, intenter toute action contre le tiers détenteur.
- Poursuivre en justice la délivrance de l'immeuble ainsi que l'exécution des engagements pris par les vendeurs, jusque inclus la saisie immobilière;
- Faire toutes déclarations relatives à la qualité d'assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.
- Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.
- A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.
- Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.
- Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ci-dessus indiqué.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Conformément à la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie la dénomination, la forme juridique, le siège social, la date de l'acte constitutif et le numéro d'entreprise du comparant.

PROJET

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le neuf décembre deux mille vingt et un et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

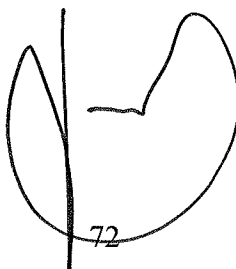
DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

DONT ACTE.

Fait et passé en l'étude, date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant, représenté comme dit est, a signé avec nous, notaire.



72

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Letizia Vaccari à Huy le 15/12/2021, répertoire 02246

Rôle(s): 72 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NAMUR le vingt décembre deux mille vingt et un (20-12-2021)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0028132

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

Annexe d'acte du notaire Letizia Vaccari à Huy le 15/12/2021, répertoire 02246

Rôle(s): 91 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NAMUR le vingt décembre deux mille vingt et un (20-12-2021)

Référence ASSP (6) Volume 00000 Folio 0100 Case 0006676

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

Annexe d'acte du notaire Letizia Vaccari à Huy le 15/12/2021, répertoire 02246

Rôle(s): 91 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NAMUR le vingt décembre deux mille vingt et un (20-12-2021)

Référence ASSP (6) Volume 00000 Folio 0100 Case 0006676

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

Annexe d'acte du notaire Letizia Vaccari à Huy le 15/12/2021, répertoire 02246

Rôle(s): 91 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NAMUR le vingt décembre deux mille vingt et un (20-12-2021)

Référence ASSP (6) Volume 00000 Folio 0100 Case 0006676

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

Annexe d'acte du notaire Letizia Vaccari à Huy le 15/12/2021, répertoire 02246

Rôle(s): 91 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NAMUR le vingt décembre deux mille vingt et un (20-12-2021)

Référence ASSP (6) Volume 00000 Folio 0100 Case 0006676

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Letizia Vaccari à Huy le 15/12/2021, répertoire 02246

Transcrit au bureau Sécurité juridique NAMUR

Vingt décembre deux mille vingt et un (20-12-2021)

Réf. : 45-T-20/12/2021-16892

Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)

Rétribution forfaitaire transcription	€ 240,00
---------------------------------------	----------

Total	€ 240,00
--------------	-----------------

Le conservateur des hypothèques