

acte de base
règlement de copropriété

82

Répertoire: 12322

43 - T - 07/03/2002 - 3102

ACTE DE BASE
REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'an deux mille deux
Le sept février
Devant Nous, Maître Henri de THIER, notaire à Châtelineau,

acte de base
copropriété
A COMPARU:

Monsieur FARANNA Aldo, NN 570309-...159-13
né à Enna (Italie) le neuf mars mil neuf cent cinquante-sept, et son épouse, Madame PONA Maria Gabrielle, NN 580430-...142 10
née à Moignelée le trente avril mil neuf cent cinquante-huit, domiciliés à 5060 Sambreville, rue du Rivage, 21;

Mariés sous le régime légal à défaut de contrat de mariage, régime inchangé ni modifié à ce jour, tel qu'ils le déclarent.

EXPOSE PREALABLE

Les époux FARANNA-PONA sont propriétaires des biens décrits ci-dessous:

Description des biens

Ville de CHATELET - première division CHATELET

Un immeuble à appartements sur et avec terrain, passage et cour, sis rue Olivier Gille où le bâtiment porte le numéro de police 108, l'ensemble cadastré section B partie des numéros 47/T/11 et 47/S/11 pour une contenance totale d'après cadastre de cinq ares quatre-vingt-sept centiares, et anciennement cadastré sous les numéros 47/N/9, 47/R/9, 47/S/9, 47/H/11 et 47/R/7, tenant ou ayant tenu à Philippe Lequeux-Legreve Chantal, à Nicole Gondon et consorts, à Jules Mauyen-Wathelet Jeanne, à Frédéric Hourez et à Lucienne Marlier.

Remarque

Il est fait remarquer que la partie de l'immeuble qui empiète sur la parcelle numéro 47/P/7 de HOUREZ Frédéric appartient à ce dernier en vertu du droit d'accession visé à l'article 712 du Code civil.

Une procédure en justice pendante vise à régulariser la situation.

Origine de propriété

Les époux FARANNA-PONA sont propriétaires des biens prédécrits, les constructions pour les avoir érigées sur leur terrain et le terrain pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de 1/ Madame LEBEGGE Renée Hortense Julia, veuve de Monsieur MARC Edmond Marius Ghislain, à Châtelet, 2/ Madame MARC Danielle Josiane Germaine, épouse de Monsieur JENICOT Michel Edouard José Marie Ghislain, à Châtelet, 3/ Madame MARC Nicole Monique Renée, épouse de Monsieur LAURENT Jacques, et 4/ Monsieur MARC Francis Alain Yves, époux de Madame MARCHAND Rose Marie Yvonne Mariette Ghislaine, à Bouffioulx, en vertu d'un acte reçu par le Notaire Henri de Thier, à Châtelineau, le vingt-cinq juillet mil neuf cent nonante-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques de Charleroi le onze août * suivant, volume 11.536 numéro 14.

La parcelle anciennement cadastrée sous le numéro 47/R/7 dépendait à l'origine de la communauté ayant existé entre Monsieur Auguste GHISTE et son épouse, Madame Julia MORET, veuve en premières nocés de Monsieur Jean-Baptiste HALLOIN, du chef d'acquisitions faites suivant actes reçus par les notaires Charles Binard et Fernand Jacquet, tous deux ayant résidé à Châtelet, respectivement le vingt-huit avril mil neuf cent vingt et dix-huit mai mil neuf cent vingt.

Monsieur Auguste GHISTE est décédé à Châtelet le vingt-quatre juin mil neuf cent cinquante-et-un, laissant pour seul héritier légal son fils, Monsieur Maurice GHISTE, de Marciennelle, après avoir légué la moitié de tous ses biens à Monsieur Jean-Baptiste HALLOIN, époux de Madame Maria Alexis Sidonie Alpharaine BARTHELEMY, de Châtelet, en vertu de son testament dicté au notaire Fernand Jacquet, précité, le deux mars mil neuf cent vingt-sept.

Madame Julia MORET est décédée le sept décembre mil neuf cent cinquante-cinq, laissant recueillir sa succession à concurrence de moitié chacun par ses deux enfants: Monsieur Maurice GHISTE et

A
ser rido

Monsieur Jean-Baptiste HALLOIN, précités.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Emile Jacquet, ayant résidé à Châtelet, le douze avril mil neuf cent cinquante-sept, Monsieur Maurice GHISTE a déclaré céder ses droits indivis dans le bien prédécrit à Monsieur Jean-Baptiste HALLOIN, propriétaire du surplus.

Monsieur Jean-Baptiste HALLOIN est décédé intestat à Gilly le vingt-deux juin mil neuf cent septante-sept et sa succession fût recueillie par son fils unique, Monsieur Raymond Maurice Nestor HALLOIN, époux de Madame Nadine Alice Augustine Ghislaine COLLARD, de Gilly, sous réserve de moitié en usufruit revenant à son épouse survivante, Madame Maria BARTHELEMY, précitée.

Monsieur Raymond HALLOIN et Madame Maria BARTHELEMY ont vendu ladite parcelle aux époux Edmond Marius Ghislain MARC-LEBEGGE Renée Hortense Julia, tous deux précités suivant acte reçu par le notaire Thierry Dumoulin, à Châtelet, le dix juin mil neuf cent nonante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques de Charleroi le quatorze juin mil neuf cent nonante-trois, volume 10.823 numéro 22.

Monsieur Edmond Marius Ghislain MARC est décédé intestat à Woluwe-Saint-Lambert le trois septembre mil neuf cent nonante-trois, laissant pour héritiers légaux ses trois enfants précités, savoir: Madame Danielle Josiane Germaine MARC, de Châtelet, Madame Nicole Monique Renée MARC, de Châtelet, et Monsieur Francis Alain Yves MARC, de Oret, sous réserve de l'usufruit légal revenant à son épouse survivante, Madame Renée Hortense Julia LEBEGGE, à Châtelet.

Les parcelles anciennement cadastrées sous les numéros 47/N/9, 47/R/9, 47/S/9 et 47/H/11 appartenaient à l'origine à Madame Hermance Marie-Anne PARENT, veuve de Monsieur Camille POULEUR, à Châtelet, pour les avoirs acquises aux termes d'un acte reçu par le notaire Grosfils, à Lodelinsart, le vingt-huit avril mil neuf cent cinquante-et-un.

Madame Hermance PARENT est décédée le vingt-trois juin mil neuf cent septante-sept et sa succession fût échue pour totalité à sa fille, Madame Gilberte Elisabeth POULEUR, épouse de Monsieur Maurice MISSON, à Aiseau.

Madame Gilberte POULEUR, alors veuve de Monsieur Maurice MISSON, est décédée le vingt-cinq août mil neuf cent quatre-vingt-huit, sa succession fût échue à ses deux enfants, Monsieur Michel Joseph Camille MISSON, épouse de Madame Marie Thérèse HUYS, de Aiseau, et Monsieur Jean-Marie Marcel Ghislain MISSON, épouse de Madame Andréa VAN THIELEN, de Aiseau.

Messieurs Michel et Jean-Marie MISSON ont vendu lesdites parcelles aux époux MARC-LEBEGGE suivant acte reçu par le notaire Henri de Thier, soussigné, le vingt-six mai mil neuf cent nonante-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques de Charleroi le quinze juin mil neuf cent nonante-deux, volume 10.634 numéro 5.

Comme dit précédemment, Monsieur Edmond Marius Ghislain MARC est décédé intestat à Woluwe-Saint-Lambert le trois septembre mil neuf cent nonante-trois, laissant pour héritiers légaux ses trois enfants précités, savoir: Madame Danielle Josiane Germaine MARC, de Châtelet, Madame Nicole Monique Renée MARC, de Châtelet, et Monsieur Francis Alain Yves MARC, de Oret, sous réserve de l'usufruit légal revenant à son épouse survivante, Madame Renée Hortense Julia LEBEGGE, à Châtelet.

CET EXPOSE FAIT

Les comparants déclarent que leur intention est de placer sous le régime de la copropriété forcée au sens des articles 577-2 à 577-14 du Code civil une partie du bien prédécrit, savoir:

Ville de CHATELET - première division CHATELET

Un immeuble à appartements sur et avec terrain rue Olivier Gille où le bâtiment porte le numéro de police 108, l'ensemble cadastré section B partie des numéros 47/T/11 et 47/S/11 et surplombant pour partie ledit numéro 47/S/11 pour une contenance d'environ deux ares quatre-vingt-deux centiares dix décimètres carré (02a 82ca 10dm²),

en ce compris la partie de l'immeuble appartenant à Monsieur HOUREZ Frédéric en vertu du droit d'accession comme dit ci-avant, mais:

1° sous la condition suspensive de:

- soit la signature d'une convention de renonciation à accession;
- soit la signature d'une convention de vente aux consorts FARANNA-PONA de la partie de terrain sur laquelle l'immeuble empiète;

2° et sous la condition résolutoire de l'entérinement judiciaire en dernier ressort de la décision de condamnation des consorts FARANNA-PONA à supprimer les empiètements réalisés sur la parcelle de Monsieur HOUREZ Frédéric.

La réalisation de la condition suspensive ou de la condition résolutoire fera l'objet d'un acte authentique qui sera transcrit au bureau des hypothèques, aux frais des consorts FARANNA-PONA.

Plan

Tel que ces biens sont plus amplement décrits au plan dressé par Monsieur Jean-Pierre LEQUEUX, géomètre-expert immobilier, à Châtelineau, le sept novembre deux mille un, lequel plan restera ci-annexé, après avoir été vu et signé *ne varietur* par les comparants; il sera enregistré en même temps que les présentes, mais ne sera pas transcrit.

A cet effet, ils ont requis le notaire soussigné de dresser le présent acte de base, comprenant également le règlement de copropriété.

Un règlement d'ordre intérieur sera établi ultérieurement à l'occasion de la première assemblée générale.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels, actuels ou futurs, et seront opposables aux tiers, par la transcription au bureau des hypothèques de la situation des biens.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des présents statuts de la copropriété et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent de ces statuts et des décisions des assemblées générales des copropriétaires modifiant lesdits statuts.

Les modifications aux présents statuts de la copropriété doivent être constatés par acte notarié, soumis à la transcription.

TITRE I - ACTE DE BASE

GENERALITES

Les dispositions du présent titre, touchant au droit de propriété privatif et exclusif de chaque propriétaire d'un lot, ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires, sans distinction, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'ensemble des propriétés privées constituant l'ensemble des lots.

La déclaration de volonté qui précède a pour effet de créer, dès à présent, des parties privatives en biens distincts, qui appartiendront ou pourront appartenir à des propriétaires différents à titre de propriété privative et exclusive, et susceptibles d'être chacune l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort, et de tous contrats.

Ces parties privatives auront comme accessoires inséparables la copropriété d'un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'ensemble et dans le terrain, lesquelles se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

L'aliénation d'une partie privative entraîne nécessairement celle des quotités dans les parties communes et dans le terrain qui en seront l'accessoire.

De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un élément privatif frappent tant la partie en propriété privative et exclusive que les quotités dans les parties communes et dans le terrain qui y sont inséparablement attachées.

CHAPITRE I - DESCRIPTION DES BIENS

Plan

Le plan susvanté dressé par Monsieur Jean-Pierre LEQUEUX, géomètre-expert immobilier, à Châtelineau, le sept novembre deux mille un détermine les différents lots dont le bâtiment est composé, lesquels sont au nombre de sept, savoir: six lots comprenant un appartement et un garage et un lot comprenant un garage uniquement.

Ce plan restera annexé au présent acte comme dit ci-avant.

Parties communes et parties privatives

Les descriptions qui vont suivre résultent de l'examen du plan susvanté; l'énumération des parties communes est donnée à titre exemplatif et non limitatif.

En général, il faut considérer:

- que sont parties ou choses communes, les parties de l'ensemble qui sont constitutives ou à l'usage commun de celui-ci;

* - que sont parties ou choses privatives, celles qui sont constitutives ou à l'usage exclusif d'un lot privé avec ses dépendances, qu'elles se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur de celui-ci.

Les parties communes comprennent notamment:

* - le terrain en ce compris les fondations,

- les façades extérieures, sous la réserve ci-après concernant la façade sud-est, chassis et portes de garage non compris;

- le gîte, la toiture avec son recouvrement et ses accessoires (descente d'eau, cheminées etc...);

- tous les murs porteurs et les structures portantes et d'une manière générale, tous ce qui est lié à la stabilité du bâtiment;

- l'accès à partir de la rue Olivier Gille avec: la porte d'entrée, le hall d'entrée, la cage d'escalier et le hall des trois étages;

- les appareils et installations d'éclairage qui seraient disposés sur ces parties communes, les gaines et canalisations diverses, notamment pour évacuations d'eaux, distribution d'électricité, de téléphone, soit d'usage commun, soit d'usage exclusif pour les sections de ces canalisations qui se trouvent en dehors des

De
lem - n

bullet

PG

PG

PG

AB10572

locaux privatifs qu'elles pourraient desservir.

Il est de plus rappelé que la façade sud-est du bâtiment empiète sur la parcelle numéro 47/P/7 de Monsieur HOUREZ Frédéric et il est renvoyé à ce qui est dit ci-dessus dans la description des parties soumises au régime de la copropriété forcée.

Les parties privatives sont au nombre de sept, savoir: six appartements avec garage et un garage. Les sept lots se composent comme décrit ci-après.

Le lot 1 comprend:

1° l'appartement dénommé 1D au premier étage à droite lorsqu'on tourne le dos à la rue Olivier Gille, repris sous liseré gris au plan ci-annexé, se composant d'un hall, d'une buanderie, d'un water closet, d'une salle de bain, de deux chambres, d'un living, d'une cuisine et d'un balcon;

2° le garage côté sous le numéro 3 liseré gris au plan ci-annexé au rez de chaussée de l'immeuble, et comprenant le garage proprement dit et la porte donnant dans la rue ainsi que la porte donnant dans le hall d'entrée.

Le lot 2 comprend:

1° l'appartement dénommé 1G au premier étage à gauche lorsqu'on tourne le dos à la rue Olivier Gille, repris sous liseré orange au plan ci-annexé, se composant d'un hall, d'une buanderie, d'un water closet, d'une salle de bain, de deux chambres, d'un living, d'une cuisine et d'un balcon;

2° le garage côté sous le numéro 2 liseré orange au plan ci-annexé au rez de chaussée de l'immeuble, et comprenant le garage proprement dit, la porte donnant dans la rue ainsi que la porte donnant dans le hall d'entrée.

Le lot 3 comprend:

1° l'appartement dénommé 2D au deuxième étage à droite lorsqu'on tourne le dos à la rue Olivier Gille, repris sous liseré rose au plan ci-annexé, se composant d'un hall, d'une buanderie, d'un water closet, d'une salle de bain, de deux chambres, d'un living, d'une cuisine et d'un balcon;

2° le garage côté sous le numéro 7 liseré rose au plan ci-annexé au rez de chaussée de l'immeuble, et comprenant le garage proprement dit, la porte donnant dans la cour ainsi que la porte donnant dans le hall d'entrée.

Le lot 4 comprend:

1° l'appartement dénommé 2G au deuxième étage à gauche lorsqu'on tourne le dos à la rue Olivier Gille, repris sous liseré bleu au plan ci-annexé, se composant d'un hall, d'une buanderie, d'un water closet, d'une salle de bain, de deux chambres, d'un living, d'une cuisine et d'un balcon;

2° le garage côté sous le numéro 6 liseré bleu au plan ci-annexé au rez de chaussée de l'immeuble, et comprenant le garage proprement dit, la porte donnant dans la cour ainsi que la porte donnant dans le hall d'entrée.

Le lot 5 comprend:

1° l'appartement dénommé 3D au premier étage à droite lorsqu'on tourne le dos à la rue Olivier Gille, repris sous liseré jaune au plan ci-annexé, se composant d'un hall, d'une buanderie, d'un water closet, d'une salle de bain, de deux chambres, d'un living, d'une cuisine et d'un balcon;

2° le garage côté sous le numéro 5 liseré jaune au plan ci-annexé au rez de chaussée de l'immeuble, et comprenant le garage proprement dit et la porte donnant dans la cour.

Le lot 6 comprend:

1° l'appartement dénommé 3G au premier étage à gauche lorsqu'on tourne le dos à la rue Olivier Gille, repris sous liseré vert au plan ci-annexé, se composant d'un hall, d'une buanderie, d'un water closet, d'une salle de bain, de deux chambres, d'un living, d'une cuisine et d'un balcon;

2° le garage côté sous le numéro 4 liseré vert au plan ci-annexé au rez de chaussée de l'immeuble, et comprenant le garage proprement dit et la porte donnant dans la cour.

Le lot 7 comprend:

Le garage côté sous le numéro 1 liseré brun au plan ci-annexé au rez de chaussée de l'immeuble, et comprenant le garage proprement dit et la porte donnant dans la rue.

A chacun de ces lots seront rattachés les quotités ci-après déterminées dans les parties communes.

CHAPITRE II - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont réparties suivant une proportion tenant compte des surfaces et superficies de chaque lot, et/ou en fonction de leur consistance ou composition, tel que cela résulte d'un calcul établi par Monsieur Jean-Pierre LEQUEUX, géomètre-expert immobilier, à Châtelineau, le ...

dont le tableau explicatif restera annexé au présent acte après avoir été vu et signé *ne varietur* par les parties et nous, notaire.

Les parties communes sont réparties en mille/millièmes et affectées à chaque lot suivant le tableau des millièmes repris ci-après.

TABLEAU DES MILLIEMES

LOT 1	186/1.000
LOT 2	186/1.000
LOT 3	169/1.000
LOT 4	169/1.000
LOT 5	139/1.000
LOT 6	139/1.000
LOT 7	12/1.000
TOTAL	1.000/1.000

CHAPITRE III - SERVITUDES

La division de cet ensemble en lots privés et sa soumission au régime des articles 577-2 à 577-14 du Code civil amènent nécessairement la naissance de rapports d'interdépendance et constituent des situations de fait qui, par la division effective de l'ensemble en propriétés privées distinctes, sont constitutives de servitudes par destination du père de famille (article 692 du Code civil).

D'autres servitudes conventionnelles seront constituées par le présent acte.

a) Servitudes du père de famille

Dans cette catégorie, il faut ranger non limitativement:

1/ Les servitudes de vue et de surplomb qui pourraient exister d'un bien sur un autre, ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice-versa).

2/ L'existence et le passage, à travers les propriétés privées ou des parties communes, de canalisations et conduits de toute nature (égouts, eau, électricité, gaz, téléphone, radio et télédistribution, eaux pluviales et résiduaires), ce passage pouvant s'exercer au sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci et notamment, sans que cette énonciation ne soit limitative, les servitudes ci-après décrites:

- dans le garage numéro 2 arrivent les tuyauteries de décharge des W.C. et sanitaires des salles de bain des appartements 2-4-6;
- dans le passage latéral arrivent les tuyauteries de décharge des W.C. et sanitaires des salles de bain des appartements 1-3-5;
- dans le passage latéral arrivent les tuyauteries d'eaux pluviales des balcons 1-3-5 et de la toiture;
- dans le garage numéro 4 arrivent les tuyauteries d'eaux pluviales des balcons 2-4-6 et de la toiture;
- dans le hall d'entrée du rez-de-chaussée se trouvent les compteurs à gaz, les compteurs électriques et les compteurs à eau de ville;
- dans le garage numéro 6 arrivent les tuyauteries d'évacuation des eaux de cuisine ainsi que les eaux des buanderies des six appartements.

3/ En général, l'existence dans les biens privés et dans les parties communes de tous appareillages ou services communs au sens le plus large, ainsi que toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie commune et grevant les parties communes ou les lots privés.

b) Servitudes conventionnelles

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment à celles traversant les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures à l'avance.

Dans la mesure du possible, un travail de ce genre ne sera pas exécuté les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente et un août; tous dégâts occasionnés aux biens privés à cette occasion seront réparés, aux frais de la copropriété.

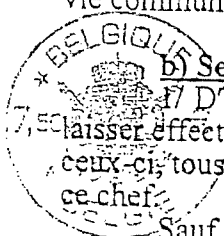
Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées :

Les copropriétaires donnent (et au besoin constituent un mandat contractuel) au syndic le libre accès à leur propriété, occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêt commun, étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment ou intempestivement ces propriétaires.

3 em

Levillet
+
+
+

1803573



Tous les copropriétaires et occupants devront tolérer les échafaudages nécessaires pour la réfection ou la réparation des toitures, corniches, etc...

De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs biens privés, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Les copropriétaires devront supporter, sans indemnité, toutes les réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

2/ Lors de la vente des lots, les acquéreurs devront reprendre et continuer, jusqu'à leur expiration, les contrats existants actuellement pour le service, la conservation et l'entretien de l'ensemble et, notamment, avec les compagnies d'assurances.

3/ Les lieux communs ou privatifs où seraient situés les compteurs d'eau, gaz et électricité sont frappés de servitude de passage, en faveur des agents des compagnies distributrices et en faveur du/ou des autres copropriétaires actuels ou futurs, pour permettre contrôles ou réparations.

c) Servitudes particulières

De l'examen du plan ci-annexé, il en résulte les servitudes suivantes.

1/ droit de passage

L'assiette du passage sous le bâtiment appartenant aux comparants ci-dessus n'est pas visée par le présent acte de base et reste la propriété des époux FARANNA-PONA.

Il est créé une servitude de passage par la voie d'accès sise sous le bâtiment et sur la cour à l'arrière de ce même bâtiment au profit des propriétaires des lots 3, 4, 5 et 6 afin de leur permettre l'accès à leur garage respectif.

Cette servitude s'exercera de manière à ne pas nuire aux droits acquis ou à acquérir par d'autres personnes du chef d'une servitude semblable sur la même assiette.

De plus, l'accès aux garages par la cour devra s'effectuer sur un maximum de dix mètres à partir du bâtiment objet des présentes.

Les propriétaires des lots bénéficiaires de la présente servitude sont responsables des dégradations occasionnées à la voie d'accès et à la cour dont ils se seraient rendus responsables.

Les frais d'entretien et de rénovation éventuels se feront à frais communs entre tous les bénéficiaires de la présente servitude ainsi que ceux, présents ou futurs, d'une servitude semblable sur la même assiette.

Lorsque l'assiette de la servitude diffère, les frais seront répartis proportionnellement aux surfaces concernées.

2/ Surplomb

Les propriétaires des lots devront supporter les situations de surplomb qui résultent des imbrications de leurs biens tels qu'ils sont décrits au plan susdit et notamment en ce qui concerne les balcons.

3/ Murs, sols, plafonds

Sans préjudice du caractère commun des murs porteurs et de toutes les structures portantes ainsi que de la toiture, il est fixé ce qui suit concernant la propriété des murs, sols et plafonds:

- les murs séparant des privatifs ou entre un privatif et une partie commune sont mitoyens;
- chaque propriétaire d'un lot est propriétaire exclusif du revêtement du sol, des murs ainsi que du plafonds de son lot.

4/ Vues

Les jours et vues qui ne seraient pas à distance réglementaire des autres lots pourront continuer à subsister.

5/ Ecoulement des eaux

Les eaux de toitures, usées, vannes et fécales des privatifs pourront continuer à s'écouler comme au jour de la présente vente. Les tronçons communs de collecte, d'écoulement, d'évacuation de ces eaux seront réparés et entretenus à frais communs entre les propriétaires des biens concernés.

6/ Toiture

La toitures du bâtiment ne sera pas accessible, si ce n'est pour sa réparation et pour son entretien.

7/ Chassis

Quoique les chassis ne fassent pas partie des parties communes, leur remplacement ne pourra avoir lieu qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires. Les frais seront supportés par le propriétaire du ou des lots concernés.

8/ Portes de garage

Quoique les portes des garages ne fassent pas partie des parties communes, leur remplacement ne pourra avoir lieu qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires. Les frais seront supportés par le propriétaire du ou des lots concernés.

9/ Accès aux lots privatifs

Il est ici expressément rappelé que tous les accès aux différents lots privatifs, ainsi que tous les passages communs, servitudes, et l'aire de dégagement et de manoeuvre devront, en tout temps, rester entièrement libres et il ne pourra y être déposé, entreposé ou accroché quoi que ce soit qui puisse nuire au bon usage des lieux ou en gêner ou réduire l'utilisation.

CHAPITRE IV - RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION

Les comparants, propriétaires des sept lots précités déclarent renoncer, dès à présent et pour lors, à leur droit d'accession, en tant qu'il s'applique aux quotités de terrain et des parties attachées comme choses communes à chaque bien privé, et ce, dès le jour où la vente d'un bien privé sera actée.

D'autre part, chaque acquéreur d'un bien privé sera réputé renoncer à son droit d'accession sur les mêmes parties communes, en tant que ce droit ne se rapporte pas au bien privé acquis.

Cette cession réciproque a pour effet d'assurer la division de l'ensemble immobilier en lots privés, conformément aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

CHAPITRE V - MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE

Le présent acte de base constitue, avec ses annexes, le statut réel de cet ensemble; il est immuable et aucune modification ne peut être apportée qu'avec l'accord unanime de tous les copropriétaires.

Si, pour une cause quelconque, l'ensemble susdit venait à être démoli, ou nécessitait des réparations onéreuses (celles dont le coût dépasserait les trois/quarts de la valeur des garages et appartements), le régime de la copropriété ne pourrait être maintenu que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à l'unanimité de tous les copropriétaires.

En cas de destruction totale des garages et appartements, la décision de l'assemblée générale, pour la reconstruction totale, ou la non reconstruction, devra être prise à l'unanimité.

Toutes modifications apportées aux dispositions du présent statut immobilier devront être constatées par acte notarié, afin d'être rendues opposables aux tiers par la transcription à la conservation des hypothèques; les frais de cet acte incomberont, à titre de charge commune, à la copropriété.

Si l'assemblée générale décide, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, que l'association des copropriétaires est dissoute, cette décision devra être constatée par acte authentique.

TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

Article 1.- Division de l'ensemble

L'immeuble comporte des parties privatives, dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Article 2.- Répartition des parties communes

Les parties communes sont divisées en millièmes, attribués aux lots privatifs dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs, ainsi qu'en fonction de leur consistance ou composition.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs dont l'ensemble est constitué est établie à l'acte de base qui précède.

Article 3.- Parties privatives

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie ci-avant, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

Article 4.- Détermination des parties communes

Les parties communes et, dès lors, placées sous le régime de l'indivision forcée, sont toutes celles qui ne sont pas affectées par le présent règlement ou l'acte de base à l'usage exclusif et particulier du propriétaire d'une partie privative, ou celles qui sont déclarées telles par la loi ou les usages et, notamment, sans que l'énonciation qui va suivre ne soit limitative, à titre exemplatif et s'il y a lieu:

- le terrain en ce compris les fondations,
- les façades extérieures, sous la réserve ci-après concernant la façade sud-est, chassis et portes de garage non compris;
- le gîtage, la toiture avec son recouvrement et ses accessoires (descente d'eau, cheminées etc...);
- tous les murs porteurs et les structures portantes et d'une manière générale, tous ce qui est lié à la stabilité du bâtiment;
- l'accès à partir de la rue Olivier Gille avec: la porte d'entrée, le hall d'entrée, la cage d'escalier et le hall des trois étages;
- les appareils et installations d'éclairage qui seraient disposés sur ces parties communes, les gaines et canalisations diverses, notamment pour évacuations d'eaux, distribution d'électricité, de téléphone, soit

*dem
Hôle*

d'usage commun, soit d'usage exclusif pour les sections de ces canalisations qui se trouvent en dehors des locaux privatifs qu'elles pourraient desservir.

Les parties communes appartiennent indivisément à tous les propriétaires et sont attachées aux divers lots privatifs à titre d'accessoires indissociables, à concurrence d'une fraction déterminée.

Il est de plus rappelé que la façade sud-est du bâtiment empiète sur la parcelle numéro 47/P/7 de Monsieur HOUREZ Frédéric et il est renvoyé à ce qui est dit ci-dessus dans la description des parties soumises au régime de la copropriété forcée.

Article 5.- Détermination des parties privatives

La détermination des choses privées est fondée sur le critère suivant: tout ce qui est affecté à l'usage exclusif d'un bien est propriété privée; autrement dit, sont de propriété privée toutes les choses qui ne sont pas affectées à usage commun.

Dans le cadre de ce principe, sont choses privées, sans que l'énumération qui va suivre soit limitative, et s'il y a lieu: les revêtements de sol proprement dits, à l'exclusion du hourdis ou d'une structure portante en béton armé, en acier ou en bois, les cloisons intérieures non portantes, les portes et menuiseries intérieures, les plafonds en plâtre appliqués sur les structures portantes, les portes, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et disposer de ses locaux privatifs, dans les limites fixées par le présent règlement, et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des constructions.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à ce conformer aux prescriptions de l'article 6 qui suit.

Article 6.- Modifications aux parties communes

Tous travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à l'unanimité, et sous la surveillance d'un architecte agréé par l'assemblée générale, dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux, de même que le coût de ces travaux.

Article 7.- Destination des parties privatives

Toute modification de la destination d'une partie privative devra nécessairement être prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

Les garages sont destinés à garer des voitures automobiles servant au transport de personnes ou au transport de marchandises.

Ces garages peuvent également servir à garer des motocyclettes avec ou sans side-car, des vélomoteurs et scooters et autres petits véhicules à moteur, des bicyclettes, des voitures d'enfant, des bateaux avec les remorques destinées à leur transport, des caravanes, et à entreposer des marchandises.

Aucun atelier de réparation ne pourra être installé dans les garages. Le lavage des voitures devra se faire sans gêner l'accès aux garages.

Sont notamment interdits dans la cour intérieure, dans les accès vers les garages et dans l'aire de manoeuvres des garages: les stationnements, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huile, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

CHAPITRE II - SERVICE ET ADMINISTRATION

1. Association des copropriétaires

Article 8.- Personnalité juridique - Constitution

Tous les copropriétaires de l'ensemble appartements/garage seront constitués en association dotée de la personnalité juridique, dès que les deux conditions suivantes seront réunies:

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision;
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront cependant du droit d'en faire état contre elle.

Article 9.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée "Association des copropriétaires de l'immeuble à appartements et garages rue Olivier Gille, 108".

Elle a son siège dans l'immeuble.

Article 10: Représentation

L'association des copropriétaires est représentée en tous actes et en justice par le syndic, conformément à ce qui est indiqué ci-après.

Article 11 Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social, lequel est la conservation et l'administration de l'ensemble susdit.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restant appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

Article 12.- Composition

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans le dit complexe.

Article 13.- Dissolution - Liquidation

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les modes de dissolution et de liquidation de cette association des copropriétaires, il est référé aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

Il est toutefois précisé ce qui suit:

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

Tout copropriétaire conserve néanmoins le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot privatif, après en avoir informé le syndic, par pli recommandé adressé avant le début de la procédure, afin de permettre à ce dernier d'en informer les autres copropriétaires.

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

Toutefois, le copropriétaire qui a introduit l'une des actions visées à l'article 577-9, §§ 3 et/ou 4 du Code civil, introduit par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des dites actions.

b) L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que cesse l'indivision forcée organisée.

Tel ne sera pas le cas en cas de destruction, même totale, des immeubles.

Dans ce cas-là, il faudra une décision de l'assemblée générale des copropriétaires pour dissoudre l'association des copropriétaires, décision à prendre à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et à constater dans un procès-verbal dressé en la forme authentique, et soumis à la formalité de la transcription.

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider de dissoudre l'association des copropriétaires, aux mêmes conditions.

En outre, le juge de paix peut prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé fondant sa requête sur un juste motif.

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, celle-ci subsiste néanmoins pour les besoins de sa liquidation; elle mentionne, dans ce cas, dans tous les actes, pièces et documents où elle comparait, qu'elle est en liquidation.

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, la dite décision devra obligatoirement être accompagnée de la désignation du liquidateur, faute de quoi, le syndic exercera ces fonctions.

Si la dissolution de l'association des copropriétaires survient de plein droit, une assemblée générale extraordinaire sera réunie dans les huit jours de la survenance du fait ayant entraîné la dissolution de plein droit, et l'assemblée générale des copropriétaires, après avoir constaté la dissolution de l'association des copropriétaires, désignera un ou plusieurs liquidateurs.

Cette constatation de dissolution de plein droit par l'assemblée devra, comme la décision de dissoudre l'association des copropriétaires, faire l'objet d'un acte authentique soumis à la formalité de la transcription, afin d'assurer l'opposabilité de la dissolution de l'association des copropriétaires envers tous

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

* L'acte de clôture de liquidation contient :

- 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 la dite transcription.

- 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.

2. Syndic

Article 14.- Désignation - Nomination

Il est fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires, aux soins d'un syndic, choisi par l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité absolue des voix, pour un terme ne pouvant excéder

juillet
PG
X
P

cinq ans, mais renouvelable.

Un extrait de l'acte, portant désignation ou nomination du syndic, sera affiché dans les huit jours de celle-ci, de manière inaltérable et visible à tout moment, à l'entrée de l'ensemble de garages, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indiquera, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénom, profession et domicile du syndic. Il devra 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'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic, également à la majorité absolue des voix.

Le mandat du syndic prendra fin, de plein droit et sans mise en demeure préalable, et ce, nonobstant toutes clauses contraires dans le contrat particulier signé éventuellement entre la copropriété et le syndic, en cas de faillite, déconfiture, liquidation ou scission du syndic.

Les rémunérations du syndic seront fixées par décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge de paix peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Syndic provisoire

Monsieur FARANNA Aldo, comparants au présent acte, remplira le rôle de syndic, à titre provisoire, et ce jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires, conformément à la loi.

Article 15.- Pouvoirs et attributions du syndic

I - Le syndic a la charge :

a) de par la loi :

1/ Convoquer l'assemblée générale, aux dates fixées par le présent règlement de copropriété, ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

2/ Consigner les décisions de l'assemblée générale, dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

3/ Exécuter et faire exécuter les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

4/ Accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire. Ainsi, il fait notamment exécuter, de son propre chef, les réparations urgentes et, sur les ordres de l'assemblée générale, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

5/ Administrer les fonds de roulement et de réserve de l'association des copropriétaires. Dans cette mesure, il a notamment pour mission de répartir, entre les copropriétaires, le montant des dépenses communes.

6/ Fournir le relevé des dettes suivantes, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par un notaire, agissant dans le cadre de l'article 577-11 § 1 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, en cas de transmission de la propriété d'un lot, à savoir:

- du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

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

- des dettes certaines dues par l'association, à la suite de litiges nés antérieurement à la date de transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

7/ Communiquer à toute personne occupant les garages ou appartement, en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (par exemple, un locataire, un usufruitier, etc...), la date des assemblées, afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou ses observations relatives aux parties communes, qui seront, à ce titre, communiquées à l'assemblée.

8/ Et, en général, veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de tous appareillages communs et au bon entretien général de l'ensemble immobilier.

b) de par les présents statuts:

1/ D'une mission de police intérieure: il doit assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité. Il pourra, dans ce but, édicter un règlement obligatoire pour les occupants du complexe sur: la circulation des piétons, les accès des voitures à la cour intérieure et aux garages, l'éclairage, etc...; il pourra, le cas échéant, recourir à l'intervention de la force publique, si elle s'avérait nécessaire.

2/ D'une mission d'administration et d'entretien, s'étendant à toutes les parties communes. Il doit, notamment, sans que cette énumération soit limitative :

a) Veiller au bon entretien de l'ensemble immobilier; il procède de son chef à toutes réparations urgentes et exécute les travaux décidés par l'assemblée générale.

b) Assurer le fonctionnement de tous services généraux.

c) Procéder à toutes installations et aux aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et accroître la sécurité des occupants et usagers du complexe.

- d) Instruire les contestations relatives aux parties communes, survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale, qui décidera des mesures à prendre et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.
- e) Souscrire, au nom des copropriétaires, tous contrats d'assurance, en conformité avec ce qui est dit ci-après au chapitre "Assurances".
- f) Assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes.
- g) Répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes, dans les proportions prévues.
- h) Présenter annuellement, à chaque copropriétaire, son compte particulier, et à l'assemblée statutaire, les comptes généraux.

II - L'assemblée générale des copropriétaires pourra, par des décisions à prendre à la majorité absolue des voix, décider de conférer d'autres pouvoirs ou de limiter les pouvoirs du syndic, soit au moment de sa nomination, soit en cours de mandat.

III - Le syndic ne pourra utiliser les pouvoirs qui lui sont ainsi conférés, tant par le présent règlement de copropriété, que par les décisions des assemblées générales, pour souscrire des engagements pour un terme excédant la durée de son mandat, sauf décision expresse de l'assemblée générale sur ce point.

Article 16.- Responsabilité du syndic

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale, et seulement pour une durée et à des fins déterminées.

Article 17.- Pouvoirs de représentation du syndic

Le syndic est chargé de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques à intervenir, notamment en raison de modifications aux statuts ou de toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier, à l'égard du notaire instrumentant, de ses pouvoirs, en fournissant l'extrait constatant sa nomination, celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique, ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique.

Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs ni de ce qui précède, à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, etc...

3. Assemblée générale.

Article 18.- Pouvoirs de l'assemblée générale

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du complexe susdit, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

L'assemblée générale est l'organe de l'association des copropriétaires, qui dispose de tous les pouvoirs de conservation et d'administration de l'ensemble immobilier, à l'exception de ceux qui seraient attribués par la loi ou les statuts à chaque copropriétaire, ou au syndic.

Les délégations et pouvoirs ci-avant doivent être décidés par l'assemblée générale, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Les délégations et pouvoirs ci-avant sont toujours révocables.

Lorsque les décisions et délibérations sont prises par certains copropriétaires seulement, agissant dans le cadre d'une délégation de pouvoirs leur conférée par l'assemblée générale dans le cadre du présent article, elles obligent tous les copropriétaires concernés, qu'ils aient été représentés ou non, dissidents ou incapables. Toutefois, lorsque ces décisions feront naître une dette à charge de l'association des copropriétaires de tout le complexe, la contribution à son paiement n'incombera qu'aux seuls propriétaires des lots concernés.

Les règles relatives aux délibérations de l'assemblée générale seront "mutatis mutandis" applicables aux décisions et délibérations qui seront prises dans le cadre des délégations éventuelles visées au présent article.

Article 19.- Composition de l'assemblée générale

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

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité des dispositions prévues par l'article suivant.

L'assemblée générale oblige, par ses délibérations, tous les copropriétaires intéressés sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

L'assemblée générale des copropriétaires élit, à la majorité absolue, son président en son sein, pour le terme qu'elle détermine, lequel ne pourra excéder cinq ans.

Le président pourra se faire assister par des assesseurs, également choisis par l'assemblée en son sein.

En cas d'empêchement ou d'absence du président, l'assemblée générale des copropriétaires devra pourvoir à cette carence, avant d'aborder un point quelconque de l'ordre du jour de l'assemblée.

Le syndic ne pourra ni être président de l'assemblée générale des copropriétaires, ni assesseur du président.

Les nominations du président de l'assemblée générale des copropriétaires et de ses assesseurs éventuels sont fixées d'office à l'ordre du jour de la première assemblée générale des copropriétaires.

a - Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale statutaire des copropriétaires se tient d'office chaque année, aux jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou le conseil de gérance, ou celui qui convoque.

Sauf décision contraire de la part du syndic, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires, dans les formes et les délais prescrits pour les convocations; ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

La première assemblée sera convoquée dès qu'un des lots privatifs aura fait l'objet d'un acte authentique de vente, par les comparants ou par le syndic désigné par eux, lesquels fixeront l'ordre du jour.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic et, éventuellement, les membres du conseil de gérance, suivant les normes des assemblées ordinaires, telles que décrites ci-après.

b - Assemblée extraordinaire

En dehors de cette assemblée statutaire, l'assemblée des copropriétaires est convoquée à la diligence du syndic ou du conseil de gérance, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être, en tout cas, lorsque la convocation est demandée par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic, qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

En outre, en vertu de l'article 577-9, § 3, du Code civil, introduit par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, tout copropriétaire peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire, pour délibérer sur la proposition que le dit copropriétaire détermine.

Article 20.- Convocations aux assemblées

Les convocations sont faites huit jours calendrier au moins et quinze jours calendrier au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge, signée par ce dernier.

La convocation ne sera valable que pour autant que l'ordre du jour de l'assemblée y soit joint.

Faute d'avoir fait connaître au syndic, par lettre recommandée, tout changement d'adresse, ou tout changement de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue, ou au dernier propriétaire connu.

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

Ladite assemblée pourra alors délibérer, quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts dans les parties communes.

Article 21.- Ordre du jour

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "Divers", à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour (cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, ensuite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire, sauf au cas où tous les copropriétaires seraient présents en personne et accepteraient qu'il soit délibéré).

Chacun des copropriétaires a le droit de demander, par écrit au syndic, par lettre recommandée, l'inscription d'un point à l'ordre du jour, et cela au moins trente jours calendrier avant la date de l'assemblée générale.

Article 22.- Représentation aux assemblées

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non; il s'agit là d'un droit absolu pour chaque copropriétaire.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général, ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine; à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, que ce soit par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale ou conventionnelle, entre deux ou plusieurs personnes, tant majeures que mineures ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propiétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux, ayant voix délibérative, et qui votera pour le compte de la collectivité.

En cas de désaccord entre eux, ils ne pourront voter jusqu'à ce qu'ils aboutissent à un accord amiable ou à une décision de justice.

La procuration donnée à ce dernier, ou le procès-verbal de sa nomination, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée.

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 de l'assemblée.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires, ou employée par elle, ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Les mineurs, interdits et autres incapables doivent être représentés par leurs représentants légaux, les personnes morales par leurs organes légaux ou statutaires, avec faculté de délégation.

Article 23.- Liste de présence

Il est tenu une liste de présence, qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par le président de l'assemblée des copropriétaires et qui indiquera le nombre des quotités possédées par les signataires dans le complexe.

Article 24.- Majorités

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi ou les présents statuts.

On entend, par **majorité absolue**, la moitié plus une des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Les votes nuls et les abstentions viendront renforcer la majorité des votes exprimés.

Lorsque l'**unanimité** est requise, il s'agit de l'unanimité des voix de l'ensemble des copropriétaires et non de l'unanimité des voix des membres présents à l'assemblée générale, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

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

Par application de l'article 577-7, §§ 1 et 3, l'assemblée générale décide:

1/ à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés:

- a) de toute modification aux statuts, pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

2/ à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés:

- 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'ensemble immobilier, ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'ensemble immobilier, 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 dispositions de biens immobiliers communs;

3/ à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- a) de toute modification des quotes-parts de copropriété, ainsi que de toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'ensemble immobilier;
- b) de la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Article 25.- Délibérations

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes dans les parties

Am
u.m.

communes de l'immeuble.

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

Le vote se fera toujours oralement, par appel individuel de chaque copropriétaire ou de son représentant.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires, ou employée par elle, ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Article 26.- Quorum de présence

Pour que les délibérations soient valables et sauf le cas des délégations dont question ci-avant, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinquante pour cent des parties communes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée, conformément aux dispositions qui précèdent, avec le même ordre du jour, et délibérera valablement, quels que soient le nombre des copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

Article 27.- Procès-verbaux

Les délibérations des assemblées générales sont constatées dans des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial et signés par les propriétaires qui le demandent.

Ce registre spécial sera conservé au siège de l'association des copropriétaires, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé, qui pourra en outre en prendre copie.

Le syndic a, comme dit ci-avant, la garde de ce registre spécial, ainsi que des archives de gestion du complexe.

CHAPITRE III : CHARGES COMMUNES, RECETTES COMMUNES, COMPTES DE GESTION

Article 28.- Comptes de gestion

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle. Le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires.

Trimestriellement, le syndic doit faire parvenir, à chaque copropriétaire, son compte particulier.

Article 29.- Contribution aux charges communes

Chacun des copropriétaires contribuera, pour sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, sous réserve de ce qui est stipulé aux présentes.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires, en proportion de leurs droits dans les parties communes, sous réserve de ce qui est stipulé ci-avant.

Telles sont les dépenses pour les primes des assurances incombant à la collectivité et dont question ci-après, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'ensemble immobilier, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance, etc..., ainsi que les frais d'éclairage des parties communes.

Article 30.- Impôts

A moins que les impôts relatifs au complexe ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

Article 31.- Responsabilité du fait du bâtiment

La responsabilité du fait du bâtiment (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les charges du complexe se répartissent suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice du recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 32.- Augmentation des charges

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 33.- Recettes

Dans le cas où des recettes seraient perçues à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Article 34. - Fonds de roulement - Fonds de réserve

a - Fonds de roulement.

Le syndic aura la gestion du fonds de roulement.

On entend, par **fonds de roulement**, la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provisions, pour couvrir les dépenses périodiques, telles que les frais éventuels d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et tous les frais d'entretien.

Ces avances seront versées sur un compte ouvert au nom de l'association des copropriétaires, auprès d'une banque belge, et géré par le syndic.

Toutes les charges périodiques de la copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes concernant la copropriété seront versées sur ce compte constituant le fonds de roulement. En général, tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ce compte.

Ce fonds de roulement sera alimenté par des versements à faire par les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes.

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés lors de l'assemblée générale ordinaire.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'assemblée générale ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires, qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents. La communication se fera aux heures indiquées dans la convocation à l'assemblée générale, au siège de l'association des copropriétaires.

Indépendamment de l'arrêté annuel des comptes, le syndic devra, six mois après l'assemblée générale ordinaire, remettre un aperçu des comptes à chaque copropriétaire.

Pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, chacun des copropriétaires avancera au syndic une somme représentant approximativement les dépenses courantes d'un trimestre, à multiplier par le nombre de millièmes que possèdent dans les parties communes les différents éléments privatifs, et le tout sous réserve du droit pour le syndic d'adapter la provision permanente, en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture d'un trimestre.

En cas de dépenses exceptionnelles (paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc...), le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire.

Le règlement des frais et dépenses de chaque copropriété se fera trimestriellement, au plus tard dans les vingt premiers jours des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Préalablement, le syndic aura présenté ses comptes à chaque copropriétaire, qui lui remboursera sa part de dépenses, de manière à reconstituer l'avance nécessaire.

De plus, conformément à l'article 577-11 § 2 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, en cas de transmission de la propriété d'un lot, le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires, pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic.

b - Fonds de réserve

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un 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 exemple par la pose d'une nouvelle chape de toiture et, en général, toutes les grosses réparations et le remplacement de l'appareillage qui deviendront nécessaires.

L'assemblée générale décidera du placement de fonds, en attendant son utilisation.

Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables "mutatis mutandis" au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'assemblée générale des copropriétaires.

Toutefois, conformément à l'article 577-11 § 2 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, en cas de transmission de la propriété d'un lot, la quote-part du copropriétaire sortant dans les fonds de réserve est considérée comme accessoire indissociable du lot privatif en fonction duquel elle a été constituée; elle suit la propriété du dit lot privatif et n'est, en tous les cas, pas remboursable au cédant.

Article 35. - Récupération des contributions de chaque copropriétaire

Au nom de l'association des copropriétaires, le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par les assemblées.

A défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant, au nom de l'association des copropriétaires.

Le syndic, au nom de l'association des copropriétaires, a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner le propriétaire en défaut.

A cette fin, le syndic est autorisé, pour le recouvrement des charges communes :

a) A 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) A toucher lui-même à due concurrence, ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par

A
gem

lui, les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

c) A réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans le complexe, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot privatif, que ce soit par suite d'ouverture de succession, ou pour toute autre cause, entre deux ou plusieurs personnes majeures ou mineures ou incapables, les charges de la copropriété incombant à ce lot seront recouvrées comme suit, et ce, quelles que soit les dispositions contraires des conventions des parties si, dans les quinze jours de l'envoi par le syndic, aux différents titulaires de droits réels immobiliers sur le dit lot privatif, l'un d'entre eux n'a pas payé spontanément, par application de la loi ou de la convention le liant à l'autre partie, la totalité de la charge commune réclamée :

- à charge de celui (usufruitier, emphytéote, habitant) qui a la jouissance effective et réelle du bien, en ce qui concerne toutes les charges ordinaires et extraordinaires exposées en vue d'assurer la maintenance et le fonctionnement des parties communes;

- à charge de celui qui n'a pas la jouissance effective du bien (nu-propiétaire, tréfoncier), mais qui, à terme, redeviendra plein propriétaire du lot privatif, toutes les autres charges.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier, en ce qui les concerne individuellement, à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Les sommes dues par le défaillant produiront, de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux légal, majoré de deux pour cent l'an, nets d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si le lot privatif du défaillant est, soit aliéné à titre onéreux, soit donné en location, le syndic pourra, au nom de l'association des copropriétaires, obtenir du juge de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant, dont question à l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, afin de toucher directement, du tiers acquéreur ou du locataire, le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires.

Le tiers acquéreur, ou le locataire, ne pourra, dans cette mesure, s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré, vis-à-vis de son aliénateur à titre onéreux, ou vis-à-vis de son bailleur, des sommes versées au syndic.

De même qu'il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer, sans supporter les charges communes, il serait inéquitable qu'un copropriétaire puisse aliéner tout ou partie des parties privatives qu'il détient dans le dit complexe, sans supporter les charges communes.

Article 36.- Charges communes et transmission de l'entité privative

En vue d'assurer le recouvrement des dettes du copropriétaire cessionnaire, envers la copropriété, et/ou le remboursement des créances de ce dernier envers la copropriété, suivant les règles établies par l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, la procédure suivante devra être respectée par chaque copropriétaire de l'immeuble, s'engageant tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause.

Chaque copropriétaire devra, dès la signature de tout document, même sous seing privé (compromis de vente, convention d'emphytéose, de superficie, de cession, etc...), ayant pour objet la cession de la propriété de tout ou partie d'un lot privatif, ou la concession de droits réels portant sur tout ou partie d'un lot privatif, en informer le syndic, par lettre recommandée à la poste.

La dite lettre devra comprendre les renseignements suivants :

- identité du cessionnaire;
- description sommaire du lot privatif cédé;
- identité du notaire instrumentant;
- date approximative du transfert de propriété;
- date approximative du transfert de jouissance.

Ainsi, le syndic pourra :

a) le cas échéant, faire procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant, au nom de l'association des copropriétaires, à concurrence des sommes dues par le copropriétaire cédant envers la copropriété;

b) comme il y est tenu de par la loi, informer le notaire instrumentant, dans les quinze jours de la date à laquelle celui-ci en a fait la requête par lettre recommandée à la poste, de l'état des charges, et lui communiquer le relevé des dettes suivantes qui, au jour de la date approximative du transfert de propriété

du/ou des lots privatifs cédés, ne seront pas encore exigibles, à savoir :

- les dettes résultant des dépenses de conservations, d'entretien, de réparation et de réfection.
- les dettes résultant des frais liés à l'acquisition des parties communes.
- les dettes dues à la suite d'un litige.

Dettes à charge de l'acquéreur (du cessionnaire):

A. Toutes les dettes visées à l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre seront à charge du cessionnaire, si elles ne deviennent exigibles qu'après la date du transfert de propriété.

Il en résulte que, si la dépense a été décidée par l'assemblée générale avant le transfert de propriété, et alors même que les travaux qui ont occasionnés celles-ci ont déjà été exécutés, ce sera à l'acquéreur (cessionnaire) de supporter la dette, dès lors que celle-ci n'est pas encore exigible au jour du transfert de propriété.

Pour déterminer si la dette est exigible ou non envers chaque copropriétaire, au moment du transfert de propriété, le critère déterminant est de savoir si elle est ou non à ce moment déjà exigible envers l'association des copropriétaires.

En d'autres termes, dès lors que la dette est exigible envers l'association des copropriétaires, elle est réputée d'office, en application des présents statuts de la copropriété, exigible envers chacun des copropriétaires de l'ensemble de garages, appartement et parcelle de terrain. Il en sera notamment ainsi si la facture a déjà été adressée à l'association des copropriétaires, ou le jugement signifié au syndic, mais que le syndic n'a pas encore invité chacun des copropriétaires à lui payer sa quote-part.

En d'autres termes, l'acquéreur ne supportera les dettes certaines et liquides visées à l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, que dans la mesure où leur exigibilité envers l'association des copropriétaires est postérieure à la date à laquelle il est devenu effectivement et réellement propriétaire du lot privatif, ou titulaire de droits réels portant sur le dit lot privatif.

B. Sont également à charge de l'acquéreur, les charges périodiques, à compter de la même date (date de transfert de propriété).

Le syndic devra, en ce qui concerne les dites charges périodiques, établir un décompte pour le cédant et un décompte pour le cessionnaire, déterminant prorata temporis la part incombant à l'un et à l'autre dans les frais réels résultant des charges périodiques, pour la période au cours de laquelle est intervenu le transfert de propriété.

Pour établir son décompte, il devra tenir compte de la règle suivante:

- le vendeur supportera uniquement les frais réels, depuis la date du dernier appel de provision pour les charges périodiques, jusqu'au jour du transfert effectif de propriété. L'acquéreur sera créancier de l'association des copropriétaires à concurrence de l'éventuel trop perçu.

- l'acquéreur supportera uniquement les frais réels, depuis la date du transfert effectif de propriété, jusqu'au jour du nouvel appel de provision pour les charges périodiques.

Ce régime est impératif, en ce qui concerne l'obligation à la dette du vendeur et de l'acquéreur envers l'association des copropriétaires.

En ce qui concerne la contribution à la dette, dans les seuls rapports entre vendeur et acquéreur, toutes les conventions dérogatoires sont possibles.

Enfin, en cas de transmission de la propriété d'un lot, la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve doit être considérée comme un accessoire du lot privatif cédé. A ce titre, cette quote-part suit le bien, et l'association des copropriétaires n'a pas à s'en dessaisir, le vendeur n'ayant aucun droit à réclamer cette quote-part à l'association des copropriétaires. Tout au plus, peut-il conventionnellement exiger de l'acquéreur qu'outre le prix de vente du lot privatif, ce dernier lui rembourse également sa quote-part dans le fonds de réserve.

CHAPITRE IV - TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 37.- Catégories

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparation urgentes,
- réparations indispensables mais non urgentes;
- réparations et travaux non indispensables.

Article 38.- Réparations urgentes

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

Article 39.- Travaux et réparations indispensables mais non urgents

Ces décisions sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, convoquée le cas échéant en séance extraordinaire par le syndic.

Article 40.- Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration

Ces travaux peuvent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins vingt-cinq pour cent des parties communes, et ne pourront être décidés que par des copropriétaires possédant au moins les trois/quarts des voix dans les parties communes concernées.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des copropriétaires possédant ensemble septante pour cent des parties communes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Article 41.- Accès aux parties privatives

Les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août. Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur bien privatif à un mandataire habitant l'agglomération de Châtelaineau, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

CHAPITRE V - ASSURANCES. RECONSTRUCTION

Article 42.- Assurance commune

L'assurance, du type globale incendie, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion de tout bien meuble, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux et le bris des vitres, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances, et de signer les actes nécessaires; à défaut de quoi, le syndic pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Le syndic sera ultérieurement subrogé aux droits et obligations repris ci-avant.

Chacun des copropriétaires a droit à une copie de la police d'assurance.

Article 43.- Encaissement des indemnités

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police d'assurance seront encaissées par le syndic, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque, ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée, au nom de l'association des copropriétaires.

Il sera cependant tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires, et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

Article 44.- Affectation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

a) Si le sinistre est partiel:

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires concernés, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui obtiendrait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires, en proportion de leur part dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total:

Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction des bâtiments, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, en cas de reconstruction partielle, et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires, en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun, et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts, au taux légal, augmenté de deux pour cent, courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce supplément dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

Toutefois, dans le cas où l'assemblée générale plénière déciderait la reconstruction des biens, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'ensemble immobilier aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devrait être formulée par voie de lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire aurait été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée serait envoyée au syndic, pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui aurait voté contre la décision de reconstruire, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire, il leur serait retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants disposeront d'un délai de deux mois, à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction de l'ensemble immobilier, pour céder leurs droits et leurs indemnités dans le dit bien.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction, comme s'ils avaient voté cette dernière.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le 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.

Si le complexe n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront ou partagées ou licitées, et la dissolution de l'association des copropriétaires constatée dans les formes légales.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois des droits des créanciers hypothécaires.

Article 45.- Recours des voisins

Chaque copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexes, les risques locatifs et le recours des voisins.

Article 46.- Assurance responsabilité

Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires, chaque fois que l'assemblée le jugera utile.

Il en sera notamment ainsi :

a) de la responsabilité du fait du bâtiment (article 1386 du Code civil), qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives;

b) de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires, sur base de l'article 1384 du Code civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par la copropriété.

Les polices "responsabilités" devront contenir la stipulation suivante: "seront considérés comme tiers, les copropriétaires, locataires, occupants à un titre quelconque, le syndic, ou autres personnes au service de la copropriété ou d'un copropriétaire".

Les indemnités seront affectées, par le syndic, à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le syndic, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

TITRE III - DISPOSITIONS FINALES

Renonciation à accession

Les comparants déclarent renoncer immédiatement et irrévocablement au droit d'accession des constructions érigées en surplomb de la voie d'accès aux garages situés à l'arrière du bâtiment dont acte de base aux présentes, comme décrit au plan susvisé de Monsieur Jean-Pierre LEQUEUX, géomètre-expert immobilier, à Châtelineau, le sept novembre deux mille un.

Contradiction avec la loi

Au cas où les dispositions spéciales impératives, ou règlements impératifs établis par une autorité

légale, seraient en contradiction avec ce qui précède, ce sont les dispositions légales qui feraient la loi entre les parties.

Copie et frais de l'acte de base

Les frais de l'acte de base, comprenant le règlement de copropriété, constituent une première charge commune, qui sera répartie entre tous les copropriétaires des parties communes, au prorata du nombre des millièmes possédés par chacun d'eux.

Il pourra être délivré une expédition du présent acte, qui constitue le statut du complexe, aux copropriétaires qui le demandent et à leurs frais.

Il sera remis une copie des présentes et du règlement d'ordre intérieur, à chacun des copropriétaires.

Il devra être fait mention des présents statuts de la copropriété, dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément du complexe, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés, qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent et en résulteront.

Lois et usages

Les copropriétaires sont censés avoir parfaite connaissance:

a) des dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, complétant les dispositions du Code civil, telle que modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre concernant la copropriété, auxquelles les parties déclarent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par les présents statuts;

b) des avantages et des inconvénients découlant des précisions et accords fixés par les présents statuts et ceux découlant de la situation de l'indivision et de la copropriété forcée.

Pour tout ce qui concerne les points qui ne sont pas prévus aux présents statuts, les comparants déclarent s'en référer aux dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, telles que modifiées par celles de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et, pour autant que de besoin, aux usages des lieux.

Dispense d'inscription d'office

Pour autant que de besoin, les parties dispensent Monsieur le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présents statuts.

Election de domicile - Certificat d'état civil

Pour l'exécution des présentes, les comparants élisent domicile en l'étude du notaire soussigné.

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article 11 de la loi organique sur le notariat, le notaire instrumentant certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties, tels que mentionnés aux présentes au vu de leur carte d'identité et déclare que les comparants au présent acte sont les personnes dont l'identité figure ci-dessus. Pour autant que de besoin, les parties aux présentes déclarent que leur état civil et qualités mentionnés ci-dessus sont exacts et autorisent expressément le notaire soussigné à mentionner leur numéro national au présent acte.

DONT ACTE.

Fait et dressé à Châtelineau, en l'étude, date que dessus.

Conformément au projet dont les parties ont pris connaissance depuis plus de cinq jours ouvrables, Et lecture partielle faite et commentaire donné, les comparants ont signé avec nous, notaire.

95
gistré à CHATELET, le 11-02-2002

168 r. 100 c. 2, div rôle 5015 renvoi

U: vingt-cinq euros

La Receveur ai

(25 €)

Ville de Chatelet

Plan de division d'un immeuble à appartements et garages appartenant à
M^r et M^{me} Faranna.

Tableau récapitulatif des surfaces (en m²).

Designation des lots.	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5	Lot 6	Lot 7.
Garage.	26	26	36	35	27	27	18
1 ^e étage.	96	96					
2 ^e étage			96	96			
3 ^e étage					96	96	
Terrace.	26,1	26,1	17,4	17,4	8,7	8,7	

Tableau de répartition des charges.

En 11/1000

st 1	$26 \times 0,5 + 96 \times 1,2 + 26,1 \times 0,4$	= 138,64	136
st 2	$26 \times 0,5 + 96 \times 1,2 + 26,1 \times 0,4$	= 138,64	136
st 3	$36 \times 0,5 + 96 \times 1,05 + 17,4 \times 0,4$	= 125,76	129
st 4	$35 \times 0,5 + 96 \times 1,05 + 17,4 \times 0,4$	= 125,26	129
st 5	$27 \times 0,5 + 96 \times 0,9 + 8,7 \times 0,4$	= 103,38	139
st 6	$27 \times 0,5 + 96 \times 0,9 + 8,7 \times 0,4$	= 103,38	139
st 7.	$18 \times 0,5$	= 9	12

Le présent plan a été dressé en vertu de la loi du 23 mars 1884
THIER & Chatelet
du 7.2.02

de G. E. F.

J. P. Leguier

M^r et M^{me}
Faranna



Enregistré à CHATELET, le 11-02-2002

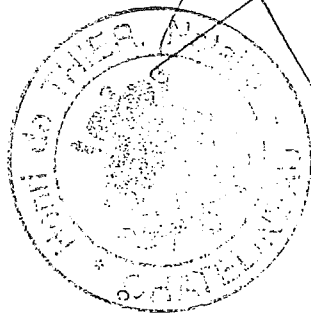
Vol: 34 fo 91 c 16, un rôle sans renvoi

REÇU: vingt-cinq euros (25 €)

Le Receveur ci

FRERE J.

Pour expédition conforme



DEP 380
TIM 33,00
SAL 168,08
JUST
ENV

Transcrit au Bureau
des... à CHARLEROI 1
07 2002 - 3.108

deux cent quatre euros quatre-vingt-sept cent

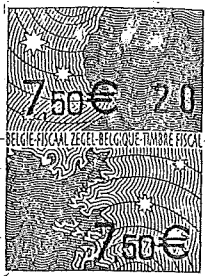
Le Conservateur

204,88

(à verser au
titre du
paiement)

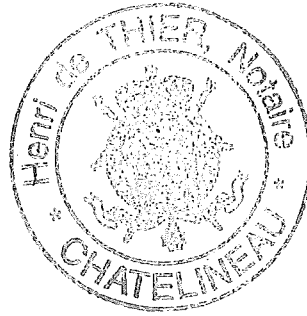
13

E. ROSEN



20 FEV. 2002

POUR COPIE CONFORME



Henri de Thier

27