

N° Rep.: 17634
Acte de base
5 novembre 2018
18-00-6206/001 OB

ACTE DE BASE – REGLEMENT DE COPROPRIETE & D'ORDRE INTERIEUR

FB E-Reg :
Expédition :
Copie :
Scan :

L'an deux mille dix-huit
Le cinq novembre
Par devant Nous, Maître Olivier BONNENFANT, Notaire à la résidence de Dalhem, exerçant son ministère dans la sc SPRL « Olivier Bonnenfant & Marianne Tyberghein, notaires associés », ayant son siège à Warsage,

ONT COMPARU :

Premier feuillet

ayant son siège social à
Société constituée par acte reçu par le notaire Philippe TILMANS, notaire alors à Wellin, le douze décembre deux mil deux, publié aux annexes du Moniteur belge du quatorze janvier deux mil trois, sous le numéro 03006014 et dont les statuts ont été modifiés par acte reçu par ledit notaire TILMANS le 10 novembre 2010, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 30 novembre suivant, sous le numéro 10174155. RPM Nivelles BE 0479242356.

--Ici représentée

nommé a cette fonction lors de l'assemblée générale qui a suivi l'acte constitutif, agissant en vertu de l'article 11 des statuts.

----- ci-après dénommé "le comparant", propriétaire du terrain

La société privée à responsabilité limitée

ayant son siège social à

Société constituée par acte reçu par le notaire Philippe TILMANS, notaire alors à Wellin, le dix décembre deux mil neuf, publié aux annexes du Moniteur belge du quatorze décembre suivant, sous le numéro 09305342 et dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis lors. RPM Nivelles TVA BE 0821.305.730.

--Ici représentée par

----- ci-après dénommé "le comparant", propriétaire des futures constructions

PREAMBULE

1) La société privée à responsabilité limitée est propriétaire de l'immeuble décrit ci-après (description suivant titre de propriété) :

SOUS LA Commune d'ANDENNE.



Le Collège communal

« A la majorité absolue des voix,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code);

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant que la SPRL CONCEPT CONFORT, représentée par Monsieur Nicolas DEHAYE, de (1342) Limelette, rue du Blanc Ry, n° 167, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Sclayn, rue des Combattants, cadastré sous section E, numéros 1/R/2, 1/C/2, 1/F/2 et 1/P/2, repris dans le périmètre du SOL dit "Les Grand Prés", et ayant pour objet la construction de 46 appartements;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 25 juillet 2017;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15-2° du Code, la demande ne requiert pas l'avis du fonctionnaire délégué pour le motif suivant : Il existe pour le territoire où sont entièrement projetés les actes et travaux : - un schéma d'orientation local;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre Ier du Code de l'Environnement ;

Deuxième feuillet

que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement pour les motifs suivants : le projet respecte le prescrit du schéma d'orientation local dit "Les Grands Prés", ce dernier ayant, lui-même, fait l'objet d'une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § 1er du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les motifs suivants énoncés ci-avant;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur : le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Namur;

- d'un schéma d'orientation local : le bien est repris dans le périmètre du SOL dit "Les Grands Prés" arrêté en date du 22 janvier 2013 (ancien PCA révisionnel);

Considérant que la demande est conforme audit plan de secteur;

Considérant que le projet est conforme au prescrit du sol susvisé;

Considérant que la demande ne comporte pas de demande de création ou de modification ou de suppression de la voirie communale;

Considérant que la demande a été soumise à annonce de projet (article R.IV.40-2-2° du Code) du 21 août au 5 septembre 2017; qu'aucune réclamation ou observation n'a été introduite;

Considérant qu'en application des articles D.IV.35 et R.IV.35-1 du Code, les services visés ci-après ont été consultés, en date du 25 juillet 2017 :

- Direction des routes de Namur : que son avis transmis en date du 29 août 2017 est favorable conditionnel;
- Département des voies hydrauliques de Namur : que son avis transmis en date du 4 août 2017 est favorable conditionnel;
- Département de la nature et des forêts : que son avis transmis en date du 7 août 2017 est favorable conditionnel;
- INASEP : que son avis transmis en date du 1er août 2017 est favorable conditionnel;
- Cellule RAVeL (Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture) : que son avis transmis en date du 1er août 2017 est favorable;
- Zone de secours NAGE : que son avis transmis en date du 2 août 2017 est favorable conditionnel;
- Direction des services techniques : que son avis transmis en date du 11 août 2017 est favorable conditionnel;
- Monsieur Marc CLAJOT (architecte) : que son avis transmis en date du 12 septembre 2017 est favorable;

Considérant que le terrain de près d'un hectare s'étire entre la voirie régionale et le chemin de halage, dont il est séparé par une bande d'espaces verts; que le site, affecté en zone de loisirs au plan de secteur d'origine, était précédemment occupé par un camping;

Considérant que les parcelles, actuellement en friche, sont reprises dans le périmètre du PCA révisionnel dit "Les Grands Prés"; que ce dernier, devenu SOL, vise à d'une part restructurer l'urbanisation et d'autre part générer le réaménagement du paysage en bord de Meuse;

Considérant que le projet vise en la construction de 46 appartements; que le site a été requalifié en zone d'habitat collectif; qu'une densité de 40 logements à l'hectare y est préconisée;

Considérant que les bâtiments sont organisés autour d'un espace public central, accessible par une voirie privative; que la périphérie du site est vouée à des jardins; que des zones de parcage à suffisance sont également prévues;

Considérant que les affectations projetées correspondent aux destinations respectives des zones figurées au SOL; que la densité d'occupation du terrain est peu importante, l'emprise au sol des



bâtiments n'excédant pas la moitié des zones constructibles; que les dimensions de ces derniers sont en deçà des valeurs maximales autorisées;

Considérant que les deux ensembles principaux sont implantés sur le même alignement côté Meuse; que le 1er fait face au fleuve, le second est établi à la perpendiculaire et comprend deux volumes adossés légèrement décalés; que le 3ème bâtiment est situé à l'angle de la voie de desserte et de l'espace public aménagé en parc;

Considérant que les constructions principales sont de type R+2+T; que deux petits volumes R+T (vélos et poubelles), sont prévus de part et d'autre de l'accès au site; que l'immeuble central est de type R+1+T; que ce dernier assure la transition entre le bâti existant en bordure de la voirie régionale et les gabarits proposés côté fleuve;

Considérant que les volumes principaux sont simples et pourvus de toitures à deux versants de même pente se rejoignant au faîte; que les volumes secondaires et les balcons dont ils sont pourvus animent la composition;

Considérant qu'une brique de rouge est proposée à titre de parement d'élévation principal, et de ton gris pour les volumes secondaires; qu'une tuile anthracite est prévue en toiture, du béton teinté grise pour les terrasses; que matériaux et teintes s'accordent entre eux et figurent dans la liste de ceux autorisés en l'endroit;

Considérant que l'expression architecturale est celle adoptée par plusieurs projets immobiliers récents érigés en bord de Meuse;

Considérant que les appartements (23 de 2 chambres et 23 de 3 chambres) disposent d'une superficie généreuse, de l'ordre de 130m² en moyenne, ainsi que d'un éclairage naturel satisfaisant; que logements bénéficient d'un espace extérieur privatif sous forme de terrasse ou de balcon, et d'un jardin pour ceux du rez-de-chaussée; qu'ils disposent en sus d'un emplacement et demi de parking chacun;

Pour les motifs précités,

DECIDE:

Article 1er. : - Le permis d'urbanisme sollicité par la SPRL CONCEPT CONFORT, représentée par Monsieur Nicolas DEHAYE, de (1342) Limelette, rue du Blanc Ry, n° 167, pour la construction de 46 appartements, sur un bien sis à Sclayn, rue des Combattants, cadastré sous section E, numéros 1/R/2, 1/C/2, 1/F/2 et 1/P/2, et repris dans le périmètre du SOL dit "Les Grand Prés", est octroyé.

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

1. Le titulaire du permis devra respecter les conditions énoncées par la Direction des routes de Namur (jointes en annexe);
2. Le titulaire du permis devra respecter les conditions énoncées par le Département des voies hydrauliques de Namur (jointes en annexe);
3. Le titulaire du permis devra respecter les conditions énoncées par le Département de la nature et des forêts du SPW (jointes en annexe);
4. Le titulaire du permis devra respecter les conditions énoncées par l'INASEP (jointes en annexe);
5. Le titulaire du permis devra respecter les conditions énoncées par la Zone de secours NAGE (jointes en annexe);
6. Le titulaire du permis devra respecter les conditions énoncées par la Direction des services techniques (jointes en annexe);
7. Le titulaire du permis devra respecter les dispositions énoncées au SOL dit " Les Grand Prés" arrêté en date du 22 janvier 2013;
8. Le titulaire du permis devra respecter les dispositions relatives à la loi du 15 février 2006 sur la protection du titre et de la profession d'architecte;
9. Le titulaire du permis devra respecter les dispositions énoncées aux arrêtés du Gouvernement wallon du 15 décembre 2015 et du 15 mai 2014 portant exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments;
10. Le titulaire du permis devra respecter les dispositions de la norme NBN S 01-400-1 relative aux critères acoustiques pour les immeubles d'habitation;
11. Le titulaire du permis devra respecter les charges incombant au bâtisseur (jointes en annexe);

12. Le titulaire du permis ne pas déplacer les bulles à verre ou autres équipements publics, sans l'accord préalable de leur gestionnaire;

13. Le titulaire du permis devra prendre en charge, sans aucune intervention communale, tous les frais généralement quelconques résultant d'une extension ou d'une modification des réseaux d'éclairage public, d'électricité, de téléphone, de télédistribution ou d'alimentation en eau;

14. Le titulaire du permis devra supporter l'intégralité des frais susceptibles de résulter des travaux éventuels d'extension et ou de modification du réseau d'égouttage ou de tous travaux d'épuration des eaux usées conformes aux dispositions fixées par le Ministère de la Région wallonne et dont la réalisation s'avérerait nécessaire;

15. Le titulaire du permis devra se conformer aux dispositions des articles D.IV.70 (affiche du permis), D.IV.72 (implantation de la construction) et D.IV.73 (achèvement des travaux) du Code.

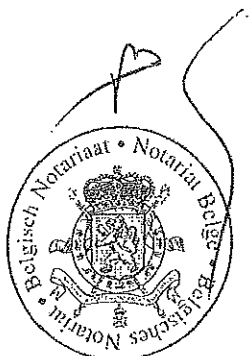
Article 2. - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, à l'architecte et au Fonctionnaire délégué.

Ainsi fait en séance à Andenne, date que d'autre part.

Troisième feuillet

- 3) Le propriétaire déclare que la situation urbanistique de la parcelle est la suivante (reprise du contenu du courrier de la Commune d'Andenne du 5 juillet 2018 contenant les renseignements urbanistiques relatifs aux biens prédécrits :

Parcelle concernée :
Plan de secteur
Guides Communaux d'Urbanisme :
Schéma de Développement Communal :
Rénovation urbaine :
Revitalisation urbaine :
Sites à réaménager (SAR) :
Périmètre de reconnaissance économique
Schéma d'Orientation local:



Permis d'Urbanisation :	Parcelle se situe dans un lotissement : Non
Parc naturel :	Parcelle située dans un parc naturel : Non
Guides Régionaux d'Urbanisme :	Parcelle située en GCU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non Parcelle située en GCU - Anciennement Périmètre de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural : Non
Zones d'assainissement :	Type(s) de zone(s) : Régime d'assainissement collectif (RAC) de 2000 EH et plus
Aléa d'inondation :	La parcelle E 1/R/2 se situe en zones d'aléa d'inondation élevé et très faible. Les autres parcelles en zone d'aléa d'inondation très faible.
Conduites de gaz fluxys :	Parcelle traversée par une conduite Fluxys » existante : Non Conduite Fluxys » à une distance inférieure à 250M : Oui
Liste des arbres et haies remarquables :	Un arbre se trouve dans la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle : Non Une zone de haie remarquable se trouve dans les parcelles : non
ADESA - Points et lignes (I'VR/LVR)	Sélection située dans un PIP : Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100 in)	Parcelle non située à moins de 100 m du périmètre d'une zone Natura 2000
Servitudes ou sentiers :	Parcelle non traversée par un élément linéaire du cadastre
Cours d'eau	Parcelle traversée par un cours d'eau : Non Parcelle située à proximité d'un cours d'eau (50 mètres) : Oui
Zone de prévention des captages (SPW)	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Oui — Type : IIb Prévention éloignée
Zone vulnérable Seveso	La parcelle n'est pas située dans une zone vulnérable Seveso

Quatrième feuillet

Patrimoine - Biens classés et zones de protection	Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non
Risques miniers	En cas (l'aménagement du bien, la Cellule Sous-sol géologie de la Région wallonne sera consultée relativement à la présence ou non de risques miniers en l'endroit
Voirie	Voirie régionale
Litige / Contentieux	Non
Divers / Remarques	Non
Liste des autorisations délivrées par la Commune	Le bien a fait l'objet d'octrois de permis d'urbanisme - 15 septembre 2017 pour la construction d'un complexe résidentiel de 46 logements. - 9 mars 2018 pour la construction d'une cabine électrique
Insalubrité	Non

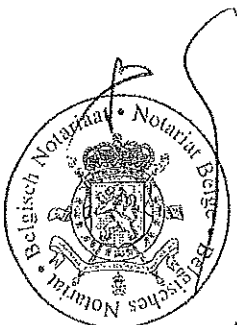
2. Le bien sera soumis à la réglementation relative à la certification PEB, entrée en vigueur à la date du 1^{er} janvier 2011 ainsi qu'à la réglementation PEB relative aux baux à loyer en matière de location.

3. La présente information a valeur informative ne liant aucunement l'autorité appelée, le cas échéant, à statuer sur une demande de permis ultérieure. Elle est délivrée sous toute réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il serait procédé au cas où une demande (le permis de bâtir serait introduite).

4. En cas d'aménagement d'un terrain, la Ville d'Ancienne ne peut garantir; au vu des informations en sa possession, l'absence de pollution du sol et du sous-sol. Aussi est-il chaudement recommandé à tout candidat vendeur/acquéreur d'un terrain de confier (à ses frais) à un bureau spécialisé la réalisation de sondages et l'analyse des prélèvements préalablement à tout acte d'aliénation et à tout projet sur le bien et de tenir informée la Ville d'Andenne des résultats. La banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (<http://www.walsols.be>.) n'est que partiellement constituée.

5. Concernant le 4^o de l'article D.IV.99 § 1 du CoDT, il est précisé que l'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques.

6. Concernant les renseignements prévus à l'article D.IV.97-7° relatifs à l'accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, il est recommandé de compléter les informations délivrées par les contacts avec les Intercommunales concernées (SWDE, Esplanade René Magritte 20, 6010 Couilles et AIEG, rue des Marais, 11 à 5300 Seilles).



7. Pour votre parfaite information le site internet de l'asbl CICC (Contact fédéral Informations Câbles et Conduites asbl) www.klimm-cicc.be met à votre disposition des informations précises sur les câbles et conduites répertoriés sur le sol de la Région wallonne.

8. Il est précisé que la réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D. VII.1 § 2 du CoDT. Cependant, si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via urge procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration, ...), peu importe le changement de propriétaire.

9. Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous en pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe. ».

RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION

Pour permettre au promoteur constructeur de rester propriétaire des dites constructions, en vue de les céder à des tiers à désigner par lui, le propriétaire renonce purement et simplement, au bénéfice du promoteur constructeur, au droit d'accession lui appartenant, en vertu des articles 546, 551 et 553 du Code Civil, sur les constructions, ouvrages et plantations que celui-ci érigera sur ce terrain.

Cette renonciation est valable pour une durée de dix ans à compter des présentes. Elle cessera au fur et à mesure de la vente des lots.

Le propriétaire s'engage à aliéner ses droits dans le terrain objet de la renonciation au droit d'accession, au fur et à mesure des ventes des lots privatifs par le promoteur constructeur, et, par conséquent, à comparaître aux actes de vente, sous seing privé et/ou authentiques, de chaque lot privatif et de la quote-part de copropriété dans les parties communes des constructions et du terrain, afférente à ce lot privatif, telle qu'elle sera fixée dans l'acte de base régissant le complexe.

Le promoteur constructeur ne pourra vendre les constructions d'une partie privative, même sur plan, sans obliger l'acquéreur à acheter en même temps au propriétaire, la quotité de terrain afférente à cette partie privative, telle qu'elle sera fixée dans l'acte de base.

L'autorisation de bâtir sur le terrain n'engage aucunement la responsabilité du propriétaire ; les constructions étant aux frais, risques et périls du promoteur constructeur, en ce compris ceux résultants de la garantie décennale. Le propriétaire ne prend donc aucun engagement concernant les vices cachés du sol et du sous sol. Toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet des constructions devront être vidées par le promoteur constructeur, à ses frais, risques et périls, sans l'intervention du propriétaire ; le promoteur constructeur assumant, seul, toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à ce sujet, même si elles étaient prononcées contre le propriétaire, en raison de sa qualité de propriétaire du sol. Toutes les charges, contributions, taxes et imposition quelconques auxquelles les constructions seraient assujetties, seront à la charge exclusive du promoteur constructeur, de même que les taxes pour l'immeuble non bâti à compter de ce jour.

ACTE DE BASE

Le présent acte crée les statuts du bien qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble

immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, et le règlement de copropriété.

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.

Cet immeuble sera donc érigé un immeuble à appartements multiples dénommé

I. DESIGNATION ET DIVISION DU BIEN - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE

Cinquième feuillet

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée, conformément aux articles 577-2 à 577-14 et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans et procès-verbal ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement », ou « cave », ou « emplacement de parking » ou de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix/millièmes (10.000ème) indivis et rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

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

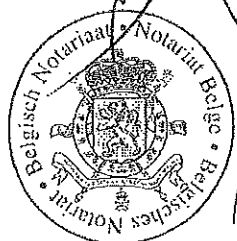
Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent acte de base et règlement de copropriété, il est expressément renvoyé à ladite loi.

II. ANNEXES - PLANS- PERMIS

Le comparant Nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les plans relatifs aux différentes parties de l'immeuble dressés par l'architecte Philippe Van Begin de Bruxelles. Ces plans sont enregistrés dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence 92113-10043. Les parties certifient que les plans n'ont pas été modifiés depuis le dépôt au cadastre. Ces plans visés ne varietur par les parties et nous, notaire, resteront annexé au présent acte, mais ne seront pas présentés à l'enregistrement, ni à la transcription aux hypothèques. Les parties demandent l'application de l'article 26, 3e alinéa, 2° C.Enreg. et de l'article 1, 4e alinéa Loi Hypothécaire.

Sont également annexés le tableau des quotités, le permis d'urbanisme, et ses annexes qui demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par le



comparant, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être déposé en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

Le conservateur des hypothèques est expressément dispensé de transcrire les plans et documents annexés.

Description des annexes déposées :

- Permis d'urbanisme délivré par la Commune d'Andenne le 15 septembre 2017 pour la construction d'un complexe de 46 appartements
 - Permis d'urbanisme délivré par la Commune d'Andenne le 9 mars 2018 pour la construction d'une cabine haute tension et modification du réseau d'égouttage
 - Avis des impétrants et prévention incendie
 - Plan d'implantation - cabine à haute tension
 - Plan de division : cabine à haute tension
 - Façades et perspectives
 - Plan d'implantation, profils
 - Coupes-façades BLOC AB
 - Vues en plan BLOC AB
 - Vues en plan – Rez – Etage 1 BLOC CDE
 - Vue en plan – Etage 2-3 BLOC CDE
 - Coupes – façades BLOC CDE
 - Vue en plan, coupe, façades BLOC F
 - Local poubelle
 - Plans d'exécution et pour précadastration
 - Rapport de calcul des quotités
 - Convention de servitude RESA
-

III. CONDITIONS SPECIALES REPRISES DES TITRES ANTERIEURS

Le titre de propriété du propriétaire contient les clauses suivantes :



pour autant que de besoin, les acquéreurs des entités privatives devront respecter ces conditions pour autant qu'elles soient toujours d'application à l'entière décharge du propriétaire et du promoteur vendeur.

IV. SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE

Généralités

L'immeuble, tel que décrit et figuré, aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

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

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

Servitude de passage pour la cabine

Il est créé une servitude de passage profitant à la parcelle accueillant la cabine électrique (parcelle cadastrée section) et grevant le solde de la parcelle permettant l'accès à la cabine électrique.

Cette servitude permet également la pose, le maintien et l'entretien des câbles alimentant cette cabine.

Le plan de mesurage identifiant cette servitude et son assiette est annexé au présent acte.

Il est convenu que cette parcelle est destinée à une cession ultérieure au profit du gestionnaire de réseau électrique. Dès lors, il est d'ores et déjà acquis que cette parcelle ne fera plus partie de la copropriété.

Servitude pour les impétrants

De manière générale, l'assiette de la copropriété pourra être grevée de servitudes en faveur des impétrants (RESA, PROXIMUS, AIEG, VOO, SWDE, ...) afin d'assurer le placement et le passage des câbles, conduites, décharges, cabines et autres nécessaires à la bonne alimentation de la résidence.

Plus particulièrement, est joint à cet acte la convention de pose en zone de servitude en terrain privé signée par le promoteur avec RESA pour la conduite de gaz.

Septième feuillet

V. DROIT D'EMPHYTÉOSE

Le comparant se réserve expressément jusqu'à l'agrégation définitive des partiescommunes, le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique ou céder, un local situé en sous-sol du complexe ou sur le terrain, dépendant des parties communes ou des locaux réservés par le comparant aux pouvoirs publics ou à toute autre société d'intérêt public ou privé, pour l'installation de tous services de distribution au profit du complexe.

Tous les futurs acquéreurs de biens privés devront supporter les conséquences éventuelles de cette concession et, par le fait de leur acquisition, seront censés l'avoir ratifiée et avoir donné tous pouvoirs au comparant pour les représenter valablement à la conclusion du contrat.

A ce sujet, il déjà est planifié une cession d'un morceau de terrain devant accueillir une cabine électrique (identifié sur le plan annexé), dont le produit reviendra à Immo Conseils. Cette dernière et la sprl Concept Confort interviendront seuls à cet acte de cession pour compte de l'association des copropriétaires et des futurs acquéreurs, à titre de mandataire de ces derniers, et de propriétaire.

VI. DESCRIPTION DES BIENS:

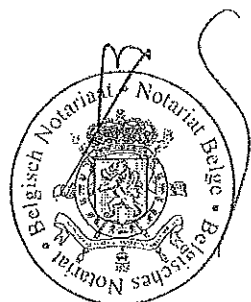
Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes

La description des parties privatives de l'immeuble est basée sur les plans ci-annexés.

Les parties communes de la résidence « ... » sont divisées en dix millièmes (10.000), réparties entre les divers lots privatifs.

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par l'architecte Philippe VAN BEGIN le 9 mai 2018.

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, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après.

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.

La résidence étant divisée physiquement en six blocs distincts, pour une question pratique, la description fait référence à la résidence

les parkings sont

L'adresse officielle de la résidence sera « Clos des Deux Iles 1, 2, 3, 4, 5 et 6 à 5300 Sclayn.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative sont fixées conformément au rapport joint et se répartissent comme suit (description des parties privatives) :

DOMAINE « _____ » (6 RESIDENCES, 46 APPARTEMENTS, 6 CAVES, 70 EMPLACEMENTS DE PARKING PRIVATIFS)

70 EMPLACEMENTS DE PARKING EXTERIEURS

Numérotés de P1 à P70, et comprenant chacun

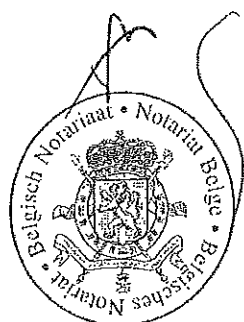
a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : quatre/dix millièmes (4/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Numéros parcellaires réservés :

P1: E 1S1P0001
P2: E 1S1P0002
P3: E 1S1P0003
P4: E 1S1P0004
P5: E 1S1P0005
P6: E 1S1P0006
P7: E 1S1P0007
P8: E 1S1P0008
P9: E 1S1P0009
P10: E 1S1P0010
P11: E 1S1P0011
P12: E 1S1P0012
P13: E 1S1P0013
P14: E 1S1P0014
P15: E 1S1P0015
P16: E 1S1P0016
P17: E 1S1P0017
P18: E 1S1P0018
P19: E 1S1P0019
P20: E 1S1P0020
P21: E 1S1P0021
P22: E 1S1P0022
P23: E 1S1P0023
P24: E 1S1P0024
P25: E 1S1P0025
P26: E 1S1P0026
P27: E 1S1P0027
P28: E 1S1P0028
P29: E 1S1P0029
P30: E 1S1P0030
P31: E 1S1P0031
P32: E 1S1P0032
P33: E 1S1P0033
P34: E 1S1P0034
P35: E 1S1P0035
P36: E 1S1P0036
P37: E 1S1P0037
P38: E 1S1P0038
P39: E 1S1P0039
P40: E 1S1P0040
P41: E 1S1P0041
P42: E 1S1P0042
P43: E 1S1P0043
P44: E 1S1P0044
P45: E 1S1P0045

Huitième feuillet



P46: E 1S1P0046
P47: E 1S1P0047
P48: E 1S1P0048
P49: E 1S1P0049
P50: E 1S1P0050
P51: E 1S1P0051
P52: E 1S1P0052
P53: E 1S1P0053
P54: E 1S1P0054
P55: E 1S1P0055
P56: E 1S1P0056
P57: E 1S1P0057
P58: E 1S1P0058
P59: E 1S1P0059
P60: E 1S1P0060
P61: E 1S1P0061
P62: E 1S1P0062
P63: E 1S1P0063
P64: E 1S1P0064
P65: E 1S1P0065
P66: E 1S1P0066
P67: E 1S1P0067
P68: E 1S1P0068
P69: E 1S1P0069
P70: E 1S1P0070

RESIDENCE **(BLOC A)**
8 APPARTEMENTS

Appartement A01 – numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0114 -

Un appartement sis au rez-de-chaussée comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, la jouissance privée et exclusive d'une terrasse et d'un jardin ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent six/dix millièmes (206/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement A02 – numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0115 -

Un appartement sis au rez-de-chaussée comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, la jouissance privée et exclusive de deux terrasses et d'un jardin ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt et un/dix millièmes (221/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement A11 – numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0116 – adresse postale [redacted] x

Un appartement sis au 1^{er} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, salle à manger et salon, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent neuf/dix millièmes (209/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement A12 – numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0117 – adresse [redacted]

Un appartement sis au 1^{er} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, un bureau ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente-sept/dix millièmes (237/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement A21 – numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0118 – adresse postale [redacted]

Un appartement sis au 2^{ème} étage comprenant :

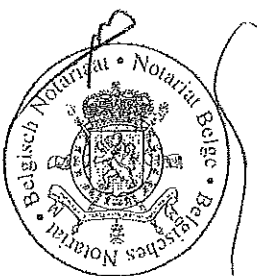
a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent neuf/dix millièmes (209/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement A22 – numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0119 – adresse postale [redacted]

Un appartement sis au 2^{ème} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, un bureau ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux balcons ;



b) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente-sept/dix millièmes (237/10.000°) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement A31– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0120– adresse postale

Un appartement sis au 3^{ème} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, la jouissance privative et exclusive d'un balcon et d'une terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-neuf/dix millièmes (189/10.000°) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement A32– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0121 – adresse postale

Un appartement sis au 3^{ème} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, trois chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux terrasses ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent cinq/dix millièmes (205/10.000°) indivis des parties communes, y compris le terrain.

1 CAVE

Cave A– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0122

Une cave sise au rez-de-chaussée comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix millièmes (2/10.000°) indivis des parties communes, y compris le terrain.

- RESIDENCE CHAMPS ELYSEES (BLOC B)

8 APPARTEMENTS

Appartement B01– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0078 – adresse postale (

Un appartement sis au rez-de-chaussée comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, la jouissance privative et exclusive de deux terrasses et d'un jardin ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt et un/dix millièmes (221/10.000^o) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement B02– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0079– adresse postale

Un appartement sis au rez-de-chaussée comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, la jouissance privative et exclusive de deux terrasses et d'un jardin ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent six/dix millièmes (206/10.000^o) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement B11– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0080 – adresse postale

Un appartement sis au 1^{er} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, un bureau ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente-sept/dix millièmes (237/10.000^o) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement B12– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0081 – adresse postale

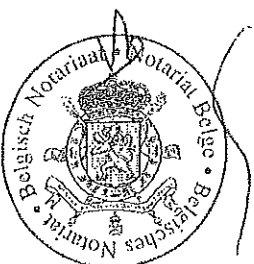
Un appartement sis au 1^{er} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, , une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent cinq/dix millièmes (205/10.000^o) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement B21– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0082 – adresse postale

Un appartement sis au 2^{ème} étage comprenant :



a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, un bureau ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente-sept/dix millièmes (237/10.000°) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement B22– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0083 – adresse postale

Un appartement sis au 2^{ème} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent cinq/dix millièmes (205/10.000°) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement B31– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0084 – adresse postale

Un appartement sis au 3^{ème} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, trois chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux terrasses ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent cinq/dix millièmes (205/10.000°) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement B32– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0085 – adresse postale

Un appartement sis au 3^{ème} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt cinq/dix millièmes (185/10.000°) indivis des parties communes, y compris le terrain.

1 CAVE

Cave B– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0086

Une cave sise au rez-de-chaussée comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix millièmes (2/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

- **RESIDENCE MONTMARTRE (BLOC C)**

8 APPARTEMENTS

Appartement C01– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0087 – adresse postale

Un appartement sis au rez-de-chaussée comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, une chambre, un bureau, un jardin ainsi que la jouissance privée et exclusive d'une terrasse ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent septante-deux/dix millièmes (172/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement C02– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0088– adresse postale

Un appartement sis au rez-de-chaussée comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, deux salles de bain, un WC, une buanderie, trois chambres, un jardin ainsi que la jouissance privée et exclusive d'une terrasse ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-huit/dix millièmes (228/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

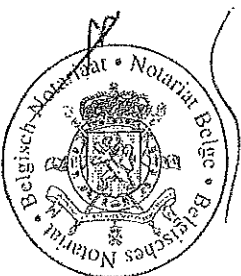
Appartement C11– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0089– adresse postale

Un appartement sis au 1^{er} étage comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, deux salles de bain, un WC, une buanderie, trois chambres ainsi que la jouissance privée et exclusive d'un balcon ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-trois/dix millièmes (223/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement C12– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0090– adresse postale

Un appartement sis au 1^{er} étage comprenant :



a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, deux salles de bain, un WC, une buanderie, trois chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt/dix millièmes (220/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement C21– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0091– adresse postale

Un appartement sis au 2^{ème} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, deux salles de bain, un WC, une buanderie, trois chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-trois/dix millièmes (223/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement C22– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0092– adresse postale

Un appartement sis au 2^{ème} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, deux salles de bain, un WC, une buanderie, trois chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt/dix millièmes (220/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement C31– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0093– adresse postale

Un appartement sis au 3^{ème} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, trois chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent trois/dix millièmes (203/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement C32– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0094– adresse postale

Un appartement sis au 3^{ème} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, trois chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-neuf/dix millièmes (199/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

1 CAVE

Cave C-- numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0095

Une cave sise au rez-de-chaussée comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix millièmes (2/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

- RESIDENCE SAINT-GERMAIN (BLOC D)

8 APPARTEMENTS

Appartement D01-- numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0105 -- adresse postale

Un appartement sis au rez-de-chaussée comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un jardin et d'une terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-six/dix millièmes (186/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

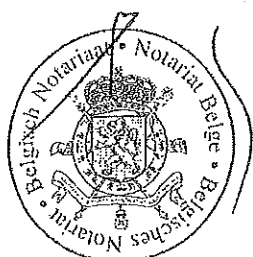
Appartement D02-- numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0106 -- adresse postale

Un appartement sis au rez-de-chaussée comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, un bureau, la jouissance privative et exclusive d'un jardin et d'une terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente-cinq/dix millièmes (235/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement D11-- numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0107 -- adresse postale



Un appartement sis au 1^{er} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre/dix millièmes (204/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement D12– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0108 – adresse postale

Un appartement sis au 1^{er} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, un bureau ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente-six/dix millièmes (236/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement D21– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0109 – adresse postale

Un appartement sis au 2^{ème} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre/dix millièmes (204/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement D22– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0110 – adresse postale

Un appartement sis au 2^{ème} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, un bureau ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente-six/dix millièmes (236/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement D31– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0111 – adresse postale

Un appartement sis au 3^{ème} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt cinq/dix millièmes (185/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement D32– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0112 – adresse postale

Un appartement sis au 3^{ème} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, un bureau ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux terrasses ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent un/dix millièmes (201/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

1 CAVE

Cave D– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0113

Une cave sise au rez-de-chaussée comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix millièmes (2/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

- RESIDENCE NOTRE-DAME (BLOC E)

8 APPARTEMENTS

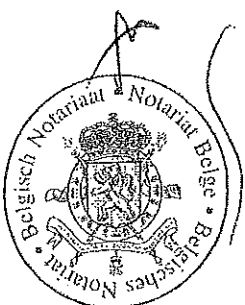
Appartement E01– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0096 – adresse postale

Un appartement sis au rez-de-chaussée comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, un bureau, la jouissance privative et exclusive d'un jardin et d'une terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente-cinq/dix millièmes (235/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement E02– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0097– adresse postale Clos des Deux îles 2/0002



Un appartement sis au rez-de-chaussée comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, la jouissance privative et exclusive d'un jardin et d'une terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent soixante-sept/dix millièmes (167/10.000°) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement E11– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0098– adresse postale

Un appartement sis au 1^{er} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, un bureau ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente-six/dix millièmes (236/10.000°) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement E12– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0099– adresse postale

Un appartement sis au 1^{er} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent cinq/dix millièmes (205/10.000°) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement E21– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0100– adresse postale

Un appartement sis au 2^{ème} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, un bureau ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente-six/dix millièmes (236/10.000°) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement E22– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0101– adresse postale

Un appartement sis au 2^{ème} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent cinq/dix millièmes (205/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement E31– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0102 – adresse postale Clos des Deux Îles 2/0007

Un appartement sis au 3^{ème} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, un bureau ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux terrasses ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent un/dix millièmes (201/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement E32– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0103 – adresse postale

Un appartement sis au 3^{ème} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt six/dix millièmes (186/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

1 CAVE

Cave E– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0104

Une cave sise au rez-de-chaussée comprenant :

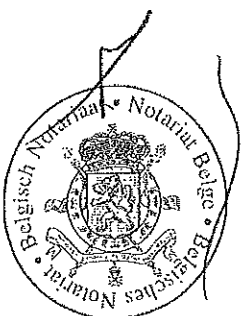
a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix millièmes (2/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

- RESIDENCE CHAMP DE MARS (BLOC F)

6 APPARTEMENTS

Appartement F01– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0071 – adresse postale



Un appartement sis au rez-de-chaussée comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, la jouissance privative et exclusive d'un jardin et d'une terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent dix/dix millièmes (210/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement F02– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0072– adresse postale

Un appartement sis au rez-de-chaussée comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres, la jouissance privative et exclusive d'un jardin et d'une terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent dix/dix millièmes (210/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement F11– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0073– adresse postale

Un appartement sis au 1^{er} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, trois chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive de deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-neuf/dix millièmes (229/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement F12– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0074– adresse postale

Un appartement sis au 1^{er} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre/dix millièmes (204/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement F21– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0075– adresse postale

Un appartement sis au 2^{ème} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, trois chambres, la jouissance privative et exclusive d'un balcon et d'une terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent dix/dix millièmes (210/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement F22– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0076 – adresse postale

Un appartement sis au 2^{ème} étage comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit et comprenant : un hall, un séjour avec coin cuisine, une salle de bain, un WC, une buanderie, un local chaufferie, deux chambres ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes (185/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

1 CAVE

Cave F– numéro parcellaire réservé : E 1S2 P0077

Une cave sise au rez-de-chaussée comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix millièmes (2/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

VIII. MODIFICATION EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE

Modification à la répartition des parties communes

Les quotités attribuées à chaque élément privatif dans les parties communes déterminent la part contributive de chaque élément privatif dans les charges et dépenses communes de l'ensemble du complexe.

Jusqu'à l'achèvement complet des constructions, le promoteur se réserve le droit de changer la répartition des quotités dans les parties communes de n'importe laquelle des parties privatives dont elle est restée propriétaire, et sans, naturellement, que ces modifications puissent affecter le nombre des quotités communes afférentes aux éléments privatifs déjà vendus, ni modifier le nombre total des parties communes, ni porter atteinte aux droits acquis par les propriétaires.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, le comparant pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles tant aux parties privatives qu'aux parties communes.

Ces modifications ne pourront changer ni le total des quotes-parts dans les parties communes, ni la quote-part des parties communes afférente aux lots privatifs vendus. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des lots privatifs. Si



ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots privatifs restant appartenir au comparant, la modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes devra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sans préjudice de la modification de la répartition des charges communes adoptée à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Cette modification devra au préalable faire l'objet d'un rapport dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier choisi par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si l'intervention des autres propriétaires d'un lot privatif dans l'ensemble immobilier était nécessaire, ceux-ci devront apporter gracieusement et à première demande leur concours à ces actes. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

Modification aux plans

Les plans annexés au présent acte le sont à titre de simple renseignement étant entendu qu'aussi longtemps que les constructions ne seront pas terminées, ils pourront faire l'objet de modifications sans l'intervention des acquéreurs futurs ou antérieurs sous la condition que ces modifications ne nuisent en rien à la stabilité et l'esthétique du bâtiment ainsi qu'aux droits acquis par les propriétaires. Les cotes ou mesures indiquées sur les plans ci-annexés ne sont données qu'à titre purement exemplatif, toute différence en plus ou en moins entre ces mesures réelles ne devant donner lieu à aucune indemnité de part et d'autre.

IX. 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 promoteur qui en assurera la présidence;
- 2) le premier syndic sera nommé par le promoteur pour une durée d'un an ;
- 3) les polices d'assurance souscrites par le promoteur seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt un mois après la première assemblée générale.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSEGENERAL

Article 1 : Définition et portée.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant

- 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,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon 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.
- de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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 des hypothèques 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.

Seizième feuillet

Article 2 : Statuts de l'immeuble

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

CHAPITRE II : PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Article 3 : Division de l'immeuble en parties communes et privatives

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

Les parties privatives sont dénommées "appartement", ou "emplacement parking", ou "cave" ou de manière générale "lot privatif".

Article 4 : Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au point VII du présent acte auquel il est renvoyé.

Article 5 : Parties communes

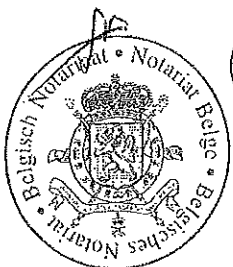
Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 3 et 4.

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

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

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

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.



Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

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 privatifs

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative est attribuée à chaque lot privatif est commune.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

6. Murs de clôture

Les murs entourant les cours et jardin ou leur mitoyenneté sont communs.

7. 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.

8. Plafonds et planchers – Gros-œuvre

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

9. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

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

10. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont communs.

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

11. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, la bourgade et le revêtement.

En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.
L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

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

12. Façades

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

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

Dix-septième feuillet 13. Fenêtres

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

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble, les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privé 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.

Les travaux de peinture des fenêtres et portes-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

14. Escaliers

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

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun (à l'exception des escaliers intérieurs des appartements). Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ou du sous-sol ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

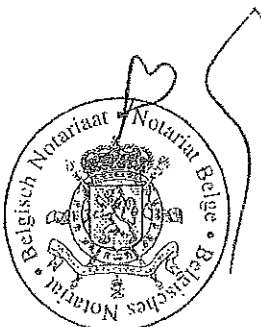
15. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privés, sont privées, face intérieure et communes, face extérieure.

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

16. Canalisations - Raccordements généraux

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



dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.
Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

17. Electricité - Télédistribution

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs ...) desservant par exemple les balcons et/ou terrasses et/ou jardins à usage privatif ; les entrées, les halls et leurs réduits ; les escaliers ; les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs et inférieurs ; l'accès aux emplacements parking ; l'accès de manœuvre du parking et des emplacements de parking ; les locaux destinés aux compteurs ; des communs en général est déclaré partie commune.
Est également commun le circuit de télédistribution.

18. Locaux à usage commun

Sont également communs :

- les différentes entrées communes au rez-de-chaussée ;
- les halls et leurs réduits ;
- les dégagements ;
- les paliers ;
- les ouvre-portes automatiques, les parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires ;
- les ascenseurs
- le local poubelle ;
- les abords et jardin non privatifs
- le local vélo
- les accès en voirie
- les voies d'accès piétons
- les voies d'accès pour véhicules
- les aires de manœuvres
- les locaux destinés aux compteurs d'eau, d'électricité et de gaz individuels ainsi que les tuyauteries communes de distribution.

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

19. Espaces verts, jardin et parkings visiteurs

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

Les jardins des appartements du rez-de-chaussée sont communs mais à usage exclusif des appartements s'y rapportant. Les charges d'entretien des jardins sont supportées par la copropriété malgré cet usage exclusif.

Il n'y a pas de parkings visiteurs extérieurs.

20. Balcons et terrasses

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

Si les terrasses sont à usage exclusif d'un des propriétaires : les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.

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.

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

21. Terrasses (Etages)

Les terrasses des étages servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière.

Si les terrasses sont à usage exclusif d'un des propriétaires, le revêtement spécial qui les recouvre est un élément commun sous réserve des frais exposés par la copropriété mais incombant au copropriétaire responsable des dégâts causés au revêtement dont question au point 20 ci-avant et qui devront être dans ce cas remboursés par ce dernier à la copropriété.

Dix-huitième feuillet

22. Usage et jouissance exclusifs

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une partie du sol commun non bâti, généralement aménagé en jardin ou terrasse, était attribué à un lot privatif, cette partie du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

23. Chauffage

Chaque appartement dispose d'une chaudière et les canalisations à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatives.

Les chaudières individuelles sont raccordées à des conduits de cheminée communs. Cet entretien constitue une charge commune pour les cheminées communes.

24. Chaudière

Il n'existe pas de chaudière commune. **Chaque appartement est équipé d'une chaudière individuelle au gaz.**

25. Puits et fosses d'aisance

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété.

Il existe 6 fosses septiques commune (une par résidence),

26. Antennes

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses est interdit.

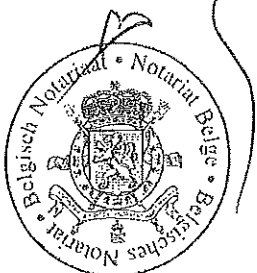
27. Ascenseur

Les ascenseurs présents dans 5 blocs (sur 6) sont des éléments communs à chacun des 5 blocs concernés, à l'exception donc du bloc F

Le bloc F ne possède donc pas d'ascenseur.

La répartition des frais est expliquée plus loin dans l'acte de base.

Les propriétaires du rez-de-chaussée ne participeront pas aux frais d'ascenseur.



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.

28. Compteur eau et électricité

Il existera un ou plusieurs compteurs d'eau.

Il existera un ou plusieurs compteurs d'électricité pour l'ensemble des appartements.

Les compteurs privatifs sont situés dans le local technique de chaque résidence.

29. Citerne à eau de pluies

Il existe 6 citernes à eau de pluie et 6 anneaux de filtration (1 par résidence), qui sont des éléments communs.

30. Combles

Les combles éventuels sont des éléments communs. Ils ne sont pas aménageables.

31. Panneaux solaires

Sans objet.

32. Pompe à chaleur

Sans objet.

Article 6 : Situation juridique des parties communes de l'immeuble

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable. La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

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

Article 7 : 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.

Article 8 : Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), les vitres et châssis, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, de l'électricité, du téléphone, etcaetera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 5-17 des statuts.

Dix-neuvième feuillet

Article 9 : Destination des lots privatifs

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

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

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale ou d'un bureau sera 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.

Le propriétaire veillera à obtenir toutes les autorisations administratives éventuellement requises et en enverra copie au syndic en même temps que l'avertissement dont question ci-dessus.

Article 10 : De la jouissance des parties privatives

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

Les copropriétaires 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 de leurs copropriétaires.

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

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels. Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.



Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur. Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après, relatives aux "transformations".

Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini par l'architecte et agréé par l'assemblée générale du complexe, et déposé chez le syndic.

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Le téléphone public pourra être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les filset accès ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La radio-télédistribution sera installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

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

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

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

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.

Les propriétaires d'un appartement au rez-de-chaussée devront laisser la possibilité de d'utiliser leur jardin pour les déménagements, emménagements et/ou transports d'objets mobiliers pondéreux ou volumineux (passage du monte-charge, ou autres techniques de déménagement), ceci uniquement en semaine, entre 9h et 17h et moyennant avertissement préalable au moins 1 semaine à l'avance.

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.

Vingtième feuillet

Article 11: Des limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires 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.

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

Location : Le copropriétaire pourra 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 ceux-ci ne soient dûment mandatés.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes honorables et solvables.

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.

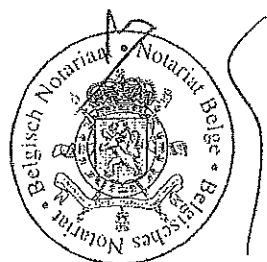
Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires 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.

Emplacements de parking: l'usage en sera uniquement privé. Aucun dépôt ne pourra y être installé, ni entreposage sauf dans les emplacements privatifs. Est interdit : la combustion d'essence ou d'huile, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores. Le lavage des voitures y est interdit.



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.

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

Sont interdits sur les voiries d'accès vers les parkings et sur l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage 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 les accès vers le sous-sol.

Le lavage des voitures est interdit dans le parking ou sur les voiries d'accès/aire de manœuvres.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le promoteur se réserve le droit de vendre ou louer des emplacements de parkings à des tiers.

La copropriété pourra installer des prises électriques ou des bornes de recharge pour véhicules électriques, soit pour l'ensemble de la copropriété, aux frais de la copropriété, soit de manière individuelle, aux frais du propriétaire, selon décision de l'assemblée générale ultérieure à prendre à majorité simple. La consommation individuelle devra être identifiable.

Le système sera relié au coffret électrique du local poubelle.

Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes :

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

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble, les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. 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.

Les travaux de peinture des fenêtres et portes-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

Terrasses : chaque titulaire du droit de jouissance exclusive de la terrasse a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, 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.

Jardins/terrasse à usage privatif

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs d'un jardin/terrasse 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 en bon état - et d'y effectuer des plantations. Le bénéficiaire ne peut aménager le jardin.

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.

L'entretien des jardins à usage privatif sera assuré par et aux frais de la copropriété (tonte et haie). Clôtures, haies et pelouses seront installées par le promoteur.

Vingt et unième
feuillet

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 des étages, 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.

Animaux

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

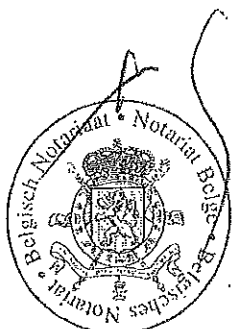
Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.

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.

CHAPITRE III.- ADMINISTRATION DE LA RESIDENCE

Section 1.- Association des copropriétaires



Article 12 : Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée Elle a son siège dans l'immeuble.
Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Article 13 : 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 à la conservation des hypothèques compétente.

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.

Les règles qui régissent cette association sont impérativement établies par la loi dans le Code Civil, article 577.

Article 14 : 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 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

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 186 à 18, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Article 15 : Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

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

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

Article 16 : Objet

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

Article 17 : Solidarité divisée des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, 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.

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

Article 18 : 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.

Section 2.- Assemblée générale des copropriétaires

Article 19 : Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic 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 aux présents statuts et aux lois en la matière.

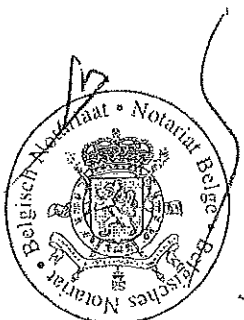
A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- 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 20 : 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.



En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif 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 21 : Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

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 un expert.

Article 22 : Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

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

Article 23 : 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.

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.

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

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. 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 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation

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

Vingt-troisième
feuillet

Article 24 : 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 577-8, § 4, 1°, 1-1. 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 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 25 : Constitution de l'assemblée

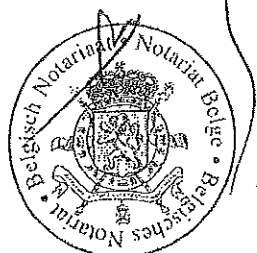
L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

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, défailnants ou abstentionnistes.

Article 26 : 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 577-6, § 10, alinéa 2, 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 ; 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 27 : Délibérations

a) Droit de vote

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

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

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

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.

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.

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.

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.

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 ou les présents statuts.

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des trois-quarts** des voix présentes ou représentées :

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

c) de la composition d'un conseil de copropriété, comprenant exclusivement des copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;

e) 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 ;

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

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;

- 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 et 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.

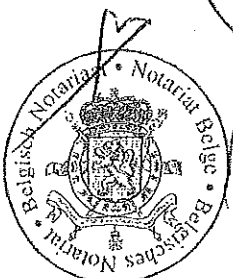
Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

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 §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

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.

Article 28 : 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 577-5, § 3, 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. 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 individuels 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.

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

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée 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. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

- 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 de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

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

Article 29 : Opposabilité - Information

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

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

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Section 3.- Syndic

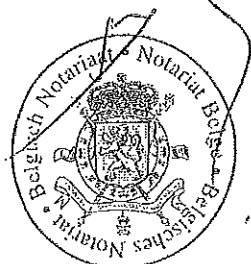
Article 30 : Nomination

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.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.



Article 31 : 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.

Article 32 : 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, 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 et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. 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.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Article 33 : 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 34 : Pouvoirs

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il 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 ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement 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 ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, 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 dans 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 de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.

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 577-7, §1, 1°, d) 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 la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

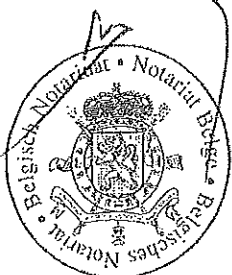
15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

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.

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 - chauffage - ascenseur - 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 35 : 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 36 : 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.

Section 4.- Conseil de copropriété

Article 37 : Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci ;
- d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

Article 38 :Frais communs

a. Composition des charges

Les charges communes sont divisées en :

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

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

Sont considérées comme **charges communes générales** :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau et de l'électricité pour les parties communes, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

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 et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

e) l'entretien des parties extérieures communes, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol **ainsi que l'entretien des jardins privatifs** ;

f) les indemnités dues par la copropriété ;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

S'il s'avère que l'exercice d'une profession ou l'usage donné à une partie privative génère des frais disproportionnés par rapport à la moyenne des parties privatives affectées simplement à l'habitation, la quote-part dans les charges communes de cette partie privative pourra être augmentée d'un coefficient à fixer par l'assemblée générale, sans modification des dix-millièmes.

b. Premières charges communes

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

1° Le coût des consommations d'eau et d'électricité pour l'usage des parties communes.

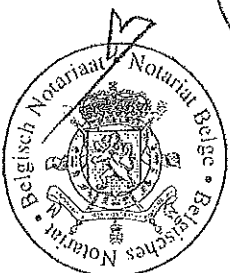
2° Les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant.

3° Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

D'une manière générale, la reprise des compteurs communs (eau et électricité) ainsi que les frais d'entretien se feront par la copropriété dès la réception provisoire du premier appartement.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Sont considérées comme **charges communes particulières** :



L'entretien et le renouvellement des ascenseurs seront répartis par bloc. La consommation électrique sera par contre commune aux 5 blocs concernés par des ascenseurs.
En outre, les propriétaires des rez-de-chaussée ne doivent pas participer aux frais d'ascenseur (ainsi que les propriétaires de la résidence)

c. Chauffage

Chaque appartement dispose d'une chaudière au gaz et les canalisations à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatives.

Les chaudières individuelles sont raccordées à des conduits de cheminée communs dont les frais d'entretien sont à charge des copropriétaires.

d. Eau

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

Les frais de consommation y afférents et la location des compteurs seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

e. Électricité

Le compteur pour l'éclairage des parties communes de chaque bloc se trouve dans le local technique de chaque bloc.

La consommation totale enregistrée par ce compteur, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs.

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

La location du compteur et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

Article 39 : 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 de l'immeuble.

Article 40 : 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 et jardins dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait. 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 41 : Recettes au profit des parties communes

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

Article 42 : Modification de la répartition des charges

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

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

Vingt-huitième feuille

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 43 : 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 cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

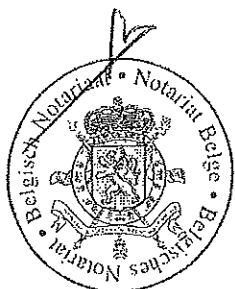
- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de 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 cédant 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 :

- 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 ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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.

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, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire 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 ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif:

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;

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

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

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

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.

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

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 cédant.

e. Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. 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 cédant conteste ces arriérés, 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 mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 44 : Fonds de roulement

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

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif 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 privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 45 : Fonds de réserve

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'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 46 : Provision pour charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

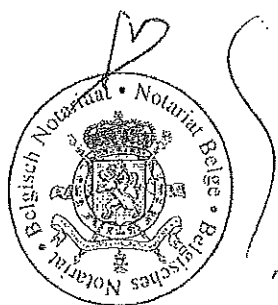
Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à 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 privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.



Article 47 : Paiement des charges communes

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 précédent la signature du présent acte.

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

indemnité de base multiplié par index nouveau
index de départ.

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

Article 48 : 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 arrêter l'eau, l'électricité et le chauffage dans le bien du défaillant ;
- b) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

c) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, 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.

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

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.

En cas de démembrement d'un lot ou de concession d'un droit réel de jouissance, ainsi qu'en cas d'indivision de ce lot, tous les tenants dudit lot seront tenus solidairement et invisiblement en vers l'association des copropriétaires de la quote-part de ce lot dans les charges et dettes communes de l'immeuble, en principal et accessoires (intérêts, clauses pénales, ...). Il n'appartient pas au syndic de procéder à la ventilation des charges entre titulaires des différents droits réels et, si une telle ventilation est proposée, elle n'engagera en rien la responsabilité du syndic ou de la copropriété pas plus qu'elle ne sera préjudiciel au droit des titulaires du lot contester, étant entendu que l'association des copropriétaires restera étrangère à tout litige qui surviendrait entre eux à ce propos et qu'en aucun cas, un tel litige ne sera de nature à justifier le non-paiement des charges réclamées.

Trentième feuillet

Article 49 : Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic doit tenir une comptabilité claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Cette comptabilité doit refléter notamment les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des 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.

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

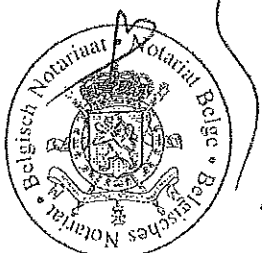
CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 50 : Généralités

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

Article 51 : Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :



- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 52 : 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 53 : 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. 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 54 : 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 privatifs, 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 privatif 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 privatifs 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.

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

Article 55 : De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic ou le promoteur, au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

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

Article 56 : sans objet

Article 57: Assurance

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices.

Article 58

A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble-Jardin-Ascenseurs).

B. Bris de glace et dégâts des eaux.

C. Personnel.

La copropriété pourra décider de souscrire pour son compte et/ou pour compte des copropriétaires une assurance couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

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



La copropriété pourra également décider de souscrire pour son compte une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

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

Article 59 : Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office. En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

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

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

Article 60 : Cas de sinistre

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

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

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

Article 61.- De l'utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value. Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial ci-dessus. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

Trente-deuxième feuillet

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires, n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

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

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, 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'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande. Cette demande devra être formulée par lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée.

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

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

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

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

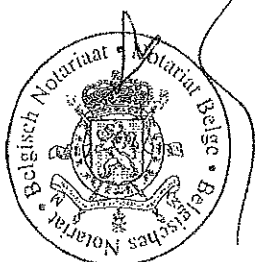
A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation 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.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

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



Article 62- Des assurances particulières.

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

B. Les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et primes.

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

Article 63 : Destruction de l'immeuble vétuste.Fin de l'indivision

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du "sinistre total" seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 64 : Définition

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droits, relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 65 : Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 66 : Opposabilité

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

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

1° en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article 67 : Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si 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 68 : Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

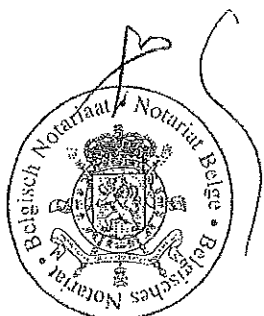
Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

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 privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" 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 caetera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. 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.

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

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

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

Article 69 : Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes en ce compris les parkings extérieurs privatifs 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 vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

L'évacuation des ordures ménagères est assurée par chaque copropriétaire. L'immeuble contient un local dans lequel les copropriétaires peuvent uniquement laisser leur container mis à la disposition par la Commune.

Article 70 : Jardins communs et à usage privatif

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.

L'usage de barbecue est interdit sur les jardins à usage privatif à l'exception des barbecues électriques et des barbecues au gaz.

Article 71 : Terrasses et jardins

Les terrasses et jardins doivent être maintenus dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera, ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera, ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur ;

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons. L'usage de barbecue est interdit sur les terrasses à l'exception des barbecues électriques de petite taille.

Article 72 : 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 et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

c) Locaux vide-ordures

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans les contenants approuvés par la Commune d'Andenne, fermés hermétiquement, ou placés dans des containers imposés par la ville.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

Article 73 : Interdictions de dépôt

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconfortables.

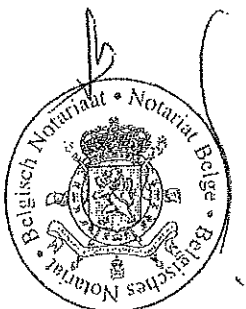
Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

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

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

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

Article 74 : Toiture



Suivant décision de l'assemblée générale, la toiture pourrait servir à accueillir des panneaux solaires thermiques, photovoltaïques ou autres destinés à usage commun.

PROCURATION

Par les présentes, le comparant déclare constituer pour mandataire spécial :

A qui il donne pouvoir de pour lui et en son nom, soit ensemble, soit séparément, et avec faculté de substitution :

Vendre irrévocablement tout ou partie des immeubles ou droits immobiliers objets du présent acte, ainsi que pour céder le terrain devant servir à accueillir la cabine électrique.

De gré à gré en la forme amiable ou judiciaire;

Aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables;

Faire dresser tous cahiers de charges; 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. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement, 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, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

DISPOSITIONS FINALES

RENOI AU CODE CIVIL

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

LANGUE

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.

Trente-cinquième et
dernier
feuillet

CONSERVATION ET DIFFUSION DES DOCUMENTS

Il sera polycopié des exemplaires des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur. Ils seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces statuts et règlements devront : ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE

Le présent acte sera transcrit à l'administration générale de la documentation patrimoniale de Namur et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

DISPOSITIONS TRANSTOIRES

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros (50,00 €).

ELECTION DE DOMICILE

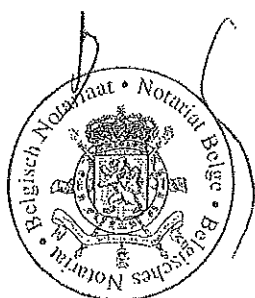
Les parties déclarent faire élection de domicile en leur demeure susindiquée.

CERTIFICAT D'IDENTITE

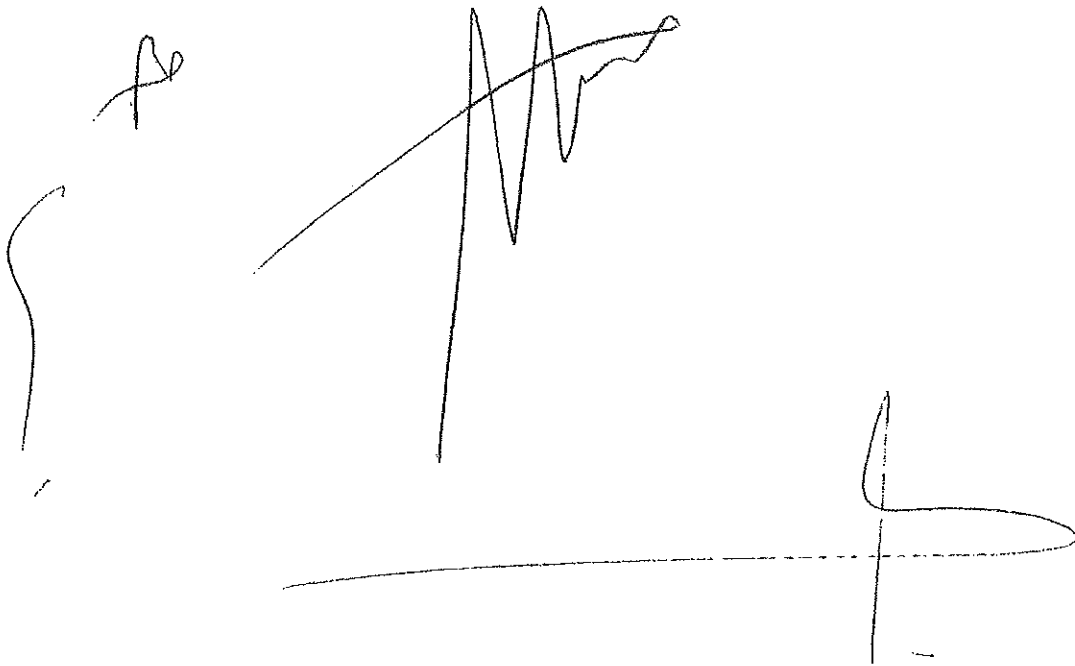
Le notaire soussigné certifie l'identité des comparants, conformément à la Loi, au vu des pièces de l'Etat Civil.

Les parties autorisent et confirment leur accord que la certification de leur identité se réalise au moyen de leur registre national.

DONT ACTE



Fait et passé à Warsage, commune de Dalhem, en l'Etude de Maître Olivier Bonnenfant, notaire soussigné. Date que dessus. Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes. 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, les parties ont signé, ainsi que nous, Notaire.



The image contains three handwritten marks in black ink. On the left, there is a vertical squiggle. In the upper center, there are initials that appear to be 'AB'. To the right of these initials is a large, complex signature consisting of several sharp, vertical strokes and a long horizontal line extending to the right. Below this signature is another long horizontal line that ends in a small loop on the right side.