

BSJ	DE	Antenne concernée	Droit d'écriture	Annexe (O/N)	Dossier	Répertoire
Nivelles	50€ + 100€	Nivelles	50 €	O	RB- 2021/0863	97585

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

« BLEUET-COQUELICOT »

SIÈGE : 1360 PERWEZ, PLACE DU LEVANT, 1-3

STATUTS STRUCTURÉS AVEC EN ANNEXE,
RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

CONSTITUTION – COPROPRIÉTÉ FORCÉE

Annexes (5) : 1° Règlement d'ordre intérieur 2° Annexe normative – 3° Plan de division - 4° Rapport de quotités 5° Plans d'identification des servitudes

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,

Le vingt-six octobre,

Par devant Nous, *Pierre-Yves ERNEUX*, notaire associé à Erpent, exerçant sa fonction au sein de la société à responsabilité limitée « *Pierre-Yves ERNEUX & Laurence ANNET, notaires associés* », ayant son siège à 5101 Namur, chaussée de Marche, 577-579,

A Namur (Erpent), en l'Étude,

COMPARAISSENT

1. La **Société Anonyme « SAMARKAND PROPETIES »** ayant son siège à 1160 Bruxelles, Avenue du Paepedelle, 36 boîte 10, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le n°0806 151 657
Société constituée par acte de Vincent Berquin, Notaire associé de résidence à Bruxelles, en date du 2 septembre 2008, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du 12 septembre 2008 sous le numéro 0814070, dont les statuts n'ont jamais été modifiés à ce jour.
Ici représentée par la **société anonyme « DOURIMMO »**, mieux qualifiée ci-après, elle-même représenté comme dit ci-

dessous, en vertu d'une procuration insérée dans l'acte de base urbanistiques reçu par le notaire Erneux, soussigné, le 23 juin 2021.

Ci-après dénommée « *Tréfoncier* ».

2. La **Société anonyme « DOURIMMO »**, ayant son siège à 1410 Waterloo, Drève Richelle, 161, bâtiment D, boîte 19, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0896.644.442 et à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE0896.644.442. Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier Vandebroucke, à Lambusart, le 19 mars 2008, publié à l'Annexe au Moniteur belge du 3 avril suivant, sous les références 0849421, dont les statuts n'ont pas été modifiés. Ici représentée par Madame **LATRAN Nathalie**, domiciliée à 1150 Bruxelles, rue Arthur André, 31, en vertu d'une délégation spéciale lui conférée aux termes de la réunion du conseil d'administration du 3 juin 2021, publié à l'Annexe au Moniteur belge du 23 août suivant, sous le numéro 21101241.

Ci-après dénommée « *Superficiaire* » ou « *Le titulaire de permis* » ou encore « *Promoteur* ».

Ci-après ensemble dénommées « *Le requérant* » ou « *Le(s) Comparant(s)* ».

AVERTISSEMENT REQUIS PAR LA LOI - CHOIX DU NOTAIRE

- Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.
- Dans ce contexte, les comparants nous ont requis d'instrumenter seul et n'ont pas jugé utile de s'adjoindre les conseils d'un avocat.

I. DESCRIPTION GÉNÉRALE & ORGANISATION JURIDIQUE SOMMAIRE

Schématiquement, le Développement immobilier peut être décrit comme suit :

- Complexe immobilier,
- composé de deux Bâtiments,
- disposés en front d'une voirie à créer,
- comptant 20 unités de logements et 3 espaces pour destinations ressortissant au secteur tertiaire et/ou de service autorisés par un Permis,

- en mixité de fonctions mais néanmoins principalement destiné à une fonction résidentielle,
- Et organisé dans une Copropriété forcée unitaire, avec un ou plusieurs Collèges de vote.

II. LEXIQUE

- Tout texte juridique est susceptible d'interprétation. Pour en faciliter l'exercice, les Comparants entendent préciser les contours de certains mots, certaines expressions ou abréviations par l'adoption du Lexique suivant, présenté dans l'ordre alphabétique :
 1. **Acte** : désigne le présent acte ;
 2. **Acte de base urbanistique** : désigne l'Acte, dressé le 23 juin 2021, en exécution des articles D.IV.101 (103) du CoDT visant, d'une part, à assurer la conservation et la publicité foncière du PUCG, en ce qu'il affecte notamment le statut réel de l'Ensemble immobilier et d'autre part, à déterminer l'organisation civile résiduelle de celui-ci, en ce compris les Statuts de copropriété forcée ;
 3. **Acte de base** : désigne le premier volet (le second étant le règlement de copropriété) obligatoire des Statuts. Il établit la division juridique du Complexe immobilier et suivant l'article 3.85 du Code civil, comprend 1° la description de celui-ci, des parties privatives et des parties communes 2° et la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, en tenant compte de leur valeur respective ;
 4. **Annexe normative** : désigne l'annexe à l'Acte dans laquelle figure la reproduction des principales dispositions légales et, le cas échéant, réglementaires en vigueur en matière de copropriété forcée, ainsi qu'éventuellement, la jurisprudence la plus significative à propos d'un sujet donné ;
 5. **Association des copropriétaires (en abrégé, ACP)** : désigne l'Association de copropriétaires, dotée de la personnalité juridique, en vertu de l'Acte, après ou depuis transcription au Bureau de sécurité juridique compétent, de la première mutation d'un Lot inclus au sein de celui-ci ;
 6. **Assemblée générale** : désigne l'assemblée générale de l'Association des copropriétaires unitaire, précédée, le cas échéant, de Réunions préparatoires, lorsqu'il existe un ou plusieurs Collèges de vote ;

7. **Bâtiment** : désigne toute construction ou installation érigée par l'effet de l'intervention humaine au sein du Complexe immobilier, incluant en principe le Terrain ;
8. **Bureau de sécurité juridique** : désigne le bureau inclus dans l'Administration générale de la documentation patrimoniale, chargé de transcrire les présentes, en vue notamment d'assurer leur opposabilité aux tiers et, après une première mutation de Lot, la naissance de la personnalité juridique conférée aux associations de copropriétaires ;
9. **Bien** : désigne la parcelle ou l'ensemble des parcelles cadastrales visées dans l'Acte de base, en l'occurrence le Lot de lotissement BC dont l'identifiant parcellaire est D 488C4 P0000 ;
10. **Cédant** : désigne tous titulaires d'un droit réel ou personnel, en ce compris de nature administrative, sur un Lot qui conclut à propos de celui-ci, un contrat translatif, constitutif ou déclaratif ou encore, consent unilatéralement un tel droit sur un Lot;
11. **Cession** : tout contrat ou acte unilatéral ayant pour objet un droit réel ou un droit personnel, en ce compris de nature administrative, relatif à un Lot ;
12. **Cessionnaire** : tous bénéficiaire d'une telle Cession ;
13. **Charges** : s'entend de toutes dépenses d'administration, de conservation, d'entretien, de réparation, de réfection ou de remise en état des parties communes, à l'exclusion des frais de reconstruction, en cas de sinistre ou de destruction ou encore, des dépenses liées aux actes de disposition caractéristiques des investissements immobiliers (ex. achat ou vente de parties communes) ;
14. **Charges communes générales** : charges communes qui incombent à tous les copropriétaires, en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes générales ;
15. **Charges communes particulières** : charges qui incombent à certains copropriétaires en particulier, repris au sein d'un même Immeuble ou d'une même Fraction d'immeuble, en proportion de l'utilité que revêt la partie commune en question pour les Lots concernés ;
16. **CoDT** : Code de Développement Territorial ;
17. **Collège de vote** : désigne la ou les instances collégiales formées par les (seuls) copropriétaires qui, pour des postes de charges communes particulières ou de charges communes générales spéciales mais uniquement pour ces charges, se voient reconnaître le droit exclusif de voter en assemblée générale en vertu de leurs quotes-parts de charges, à la condition que cela n'affecte pas la gestion des parties communes (ex. sinistre, standing, sécurité, destination, ...) et qui (ces instances), le cas

échéant, peuvent se réunir (individuellement) en amont de ladite assemblée générale plénière à des fins strictement préparatoires et dans ce contexte, préparer des Résolutions qui ne produiront d'effet à l'égard des tiers, des copropriétaires et de l'association délibérante qu'après, avoir été votées en assemblée générale ;

18. **Conseil de copropriété** : désigne l'organe facultatif ou obligatoire, en fonction du nombre de Lots que contient la résidence en question, chargé de veiller à la bonne exécution des missions du ou des Syndic(s), le cas échéant, selon l'Assemblée générale dont il est l'auxiliaire et investi, le cas échéant, de délégation annuelle sur des questions déterminées, pour autant que ces missions ne portent pas préjudice aux compétences impératives reconnues tant à l'Assemblée qu'au syndic ;
19. **Copropriétaires** : désigne les titulaires d'un droit de propriété, le cas échéant, à concurrence de quotités indivises - ou par extension, d'un autre droit réel incluant une prérogative de jouissance (effective ou à terme) - portant sur un Lot ;
20. **Copropriété unitaire** : copropriété dotée d'une seule association de copropriétaire avec personnalité juridique et par voie de conséquence, d'un seul syndic ;
21. **Développement immobilier** : désigne le Complexe immobilier dans sa configuration future, tel qu'il est projeté, le cas échéant, moyennant l'obtention des autorisations administratives requises ;
22. **Décision d'assemblée générale** : désigne toute décision de l'assemblée générale principale ou partielle statuant, soit à propos des parties communes générales, soit à propos de parties communes particulières visant, étant, le cas échéant, l'expression du choix fait par un collègue de vote et à permettre à celle(s)-ci de sortir leurs effets à l'égard de l'ensemble de la copropriété et des tiers ou au contraire, à refuser de leur donner cet effet ;
23. **Emplacements de parking** : désigne l'espace ouvert destiné à garer ou à entreposer des véhicules destinés au transport privé (voitures automobiles, motocyclettes avec ou sans side-car, vélos-moteurs, scooters, ...). En sont exclus tous véhicules lourds (camionnette, camions, ...) ;
24. **Fonds de roulement** : correspond à la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques relevant des charges communes, déposée sur un compte distinct au nom de l'Association des copropriétaires, telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie, les frais d'entretien des zones communes extérieures, les primes d'assurance collective contre l'incendie et risques assimilés,...

- 25. Fonds de réserve** : correspond à la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques relevant des charges communes (générales ou particulières), déposée sur un compte distinct au nom de l'Association des copropriétaires, telles que celles occasionnées par le renouvellement ou la réparation des parties communes du Complexe immobilier ;
- 26. Fonds spéciaux** : correspond aux autres fonds, le cas échéant, plus précisément qualifiés, dont une association de copropriétaires déciderait de se doter, et correspondant impérativement à un compte bancaire distinct ;
- 27. Gros mur** : désigne le mur qui est porteur ainsi que sa fondation dans le sol, de manière que s'il était détruit la ou les constructions ne seraient plus stables. Il en est ainsi des fondations et du gros-œuvre, qu'il soit en bois massif, en béton, en maçonnerie ou en acier, qu'il s'agisse des murs de soutien, des poutres maîtresses ou des colonnes porteuses ;
- 28. Infrastructures** : désignent l'ensemble des fondations d'un ouvrage ainsi que d'éventuels niveaux enterrés assurant le transit des efforts venant de la partie aérienne du projet (superstructure) vers les éléments de fondations notamment grâce à des poutres et des poteaux (éléments de structure de la superstructure), implantées dans et au-dessus du Terrain, tels que les piliers, poutres, dalles et autres éléments qui soutiennent et assurent la stabilité du ou des Bâtiment(s) et constituant en tout état de cause, des parties communes;
- 29. Loi** : désigne le Chapitre III du Titre II du Livre II du Code civil, intitulé « *CHAPITRE III. - DE LA COPROPRIETE* » et le cas échéant, ses arrêtés d'exécution, en ce compris les dispositions appelées à s'y substituer, dès le 1^{er} septembre 2021, lors de l'entrée en vigueur du (nouveau) Livre 3 « Les biens » du Code civil ;
- 30. Lot (ou Lot de copropriété)** : désigne toute unité susceptible d'une propriété pleine et entière (appartement, espace profession libérale/ de service, emplacement de parking et cave) à laquelle est indissolublement attachée une quotité dans les parties communes du Complexe immobilier ;
- 31. Lot de lotissement** : désigne l'entité, ici, au nombre de soixante-huit (68), nées de la division autorisée (par le PUCG) de l'Ensemble immobilier ;
- 32. Origine de propriété** : désigne la relation de la transmission de la propriété, sur une période au moins équivalente aux 30 dernières années, permettant, par l'effet de la jonction des possessions (art. 3.19, § 2 du Code civil), de se mettre dans les

conditions de l'usucapion (mode judiciaire d'acquisition de la propriété immobilière) et ainsi, de consolider la présomption de propriété attachée à la publicité hypothécaire ;

- 33. Parties communes :** désigne les parties desservant le Complexe immobilier composées 1) du Terrain, 2) des Infrastructures, 3) de la Superstructure, 4) ainsi que des Toitures ;
- 34. Parties communes générales :** parties desservant l'ensemble du Complexe immobilier, composées des éléments suivants 1) Terrain, correspondant au Lot BC du lotissement, des Zones de dégagement (ou contrallée), 2) l'Infrastructure qui n'est pas du privatif ou du commun particulier à un des Immeubles, 3) ainsi que de la Superstructure qui n'est pas du privatif ou du commun particulier à un des Immeubles ;
- 35. Parties communes particulières :** à l'exclusion des parties communes générales qui précèdent, désigne les parties communes propres à chaque Immeuble, le cas échéant, organisée dans le cadre d'une Sous-copropriété ou simplement pourvue d'un Collège de vote, qui sont communes aux (seuls) Lots privatifs les composant respectivement, étant affectées à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, de tous ou partie de ces Lots.
Exemple : Seront ainsi des parties communes particulières,
- 1) les cages d'escalier et couloirs desservant les Lots privatifs, depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage, le cas échéant grevé, d'une servitude de passage,
 - 2) les cages d'ascenseur desservant les Lots privatifs, pour certains, depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage, le cas échéant grevé d'une servitude de passage ;
 - 3) les locaux techniques propres à chacun des Immeubles (locaux techniques, compteurs, etc...),
 - 4) la Superstructure de chacun des Immeubles, à savoir tout ce qui est structurel aux différents niveaux concernés, sans participer directement à la stabilité du Complexe en général,
 - 5) et les techniques ne desservant que ces Immeubles.
- 36. Plans d'identification des servitudes :** désigne les plans dressés respectivement les 21 et 22 octobre 2021 par le bureau d'architecte ADE, dénommés « servitudes techniques – BC » et « servitudes – Rez BC ». Ces plans ne sont pas exhaustifs de l'existence des servitudes nées par destination du propriétaire ou du fait de l'homme.
- 37. PUCG :** désigne le permis d'urbanisme de constructions groupées au sens de l'article D.IV.1, § 1^{er}, alinéa 2 du CoDT, daté du 10 décembre 2020, délivré par le Collège communal de Perwez ayant pour objet « *la construction de 62 maisons et 56*

appartements + especes pour profession libérales avec créations de nouvelles voiries » et incluant des écarts au PUR ;

- 38. PUR :** désigne le permis d'urbanisation daté du 14 décembre 2016, délivré par le Collège communal de la Commune de Perwez, sous les références « 269 » ;
- 39. Plan particulier de division :** désigne le plan dressé par le Géomètre-Expert « HVS & Partenaires », à Genval, le 13 juillet 2021 conformément à la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de Géomètre-Expert, aux fins a) de l'organisation générale du Complexe immobilier placé sous statut de copropriété et indivision forcée, b) de l'identification 1° des parties communes de celle-ci, générant des charges communes 2° et, le cas échéant, des Lots. Le notaire certifie que la Plan de division est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sans avoir été modifiés depuis lors, sous les références « 25084/10421 » et par conséquent réputé transcrits en même temps que le présent acte conformément à l'article 1^{er}, dernier alinéa de la loi hypothécaire ;
- 40. Rapport de quotités :** désigne le rapport visé à l'article 3.85 du Code civil, dressé par le géomètre-expert précité, annexé au présentes et transcrit avec lui ;
- 41. Règlement de copropriété :** désigne le second volet (le premier étant l'acte de base) obligatoire des Statuts qui, suivant les article 3.85 et 3.87 du Code civil, comprend 1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, en ce compris les éventuelles Servitudes d'usage exclusif ; 2° les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges ;
- 42. Règlement d'ordre intérieur :** désigne le règlement sous seing privé, obligatoire dans le cadre de l'organisation d'un régime de copropriété forcée qui sera annexé au présent acte, signé « *ne varietur* » et revêtu de la mention d'Annexe pour en faire partie intégrante, être transcrit avec lui et bénéficié en l'état, de la force exécutoire. Il est susceptible d'être amendé ultérieurement, en la forme sous seing privé, sans toutefois, quant à ces dernières modifications, bénéficié encore de la force exécutoire. Suivant l'article 3.85 du Livre 3 du Code civil, il comprend au moins 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, en ce compris le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes

conservatoires et les actes d'administration provisoire; 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renou éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission; 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires. Il peut encore comprendre des stipulations facultatives visant, d'une part, à faciliter la vie de la copropriété, notamment par la détermination de règles d'utilisation des parties communes et dans une certaine mesure, des parties privatives et d'autre part, à préciser l'organisation matérielle des organes ou instances de la copropriété ;

- 43. Résidence :** désigne la copropriété unitaire, mieux identifiée au Plan de division particulier, ouverte à toutes les catégories de propriétaires et d'occupants ;
- 44. Résolution :** désigne tout vote préparatoire pris sur un point de l'ordre du jour d'un Collège de vote, aux conditions arrêtées dans les Statuts, à propos de parties communes particulières ou de parties communes générales spéciales,
- le cas échéant, selon la formulation retenue, obligatoires pour les copropriétaires concernés seulement jusqu'à l'assemblée générale plénière suivante, aux conditions et dans la limite des articles 1134 (force obligatoire) et 1341 (preuve) du Code civil,
 - dont les effets n'existent à l'égard de la copropriété et des tiers, qu'en cas de vote par l'assemblée générale principale ou partielle.
- En conséquence, le notaire rappelle qu'il est vivement conseillé au syndic de ne poser que des actes de nature conservatoire ou d'administration, tant que le vote en assemblée générale n'est pas dûment intervenu ;
- 45. Réunion préparatoire :** désigne toute réunion tenue par un Collège de vote en amont des assemblées générales plénières, habilité à s'accorder sur une ou plusieurs tendances ou encore, à dégrossir le débat par des échanges préalables ou exceptionnellement, à se lier contractuellement jusqu'à l'assemblée générale, par voie de résolution(s) à propos des parties communes particulières et des parties communes générales spéciales propres à un Immeuble donné, en préparation de l'assemblée générale plénière suivante ;
- 46. Ensemble immobilier :** désigne le (plus grand) « ensemble immobilier » au sens de la police du permis d'urbanisation en droit wallon, incluant les parcelles cadastrales suivantes section

- D, portant les numéros 16HP0000, 94AP0000, 20L4P0000, 24MP0000 et 20R4P0000, couvert par le PUR et par le PUCG ;
- 47. Complexe immobilier** : désigne le complexe immobilier « Copropriété Bleuet-Coquelicot », comportant un parking en sous-sol, rehaussé de deux Immeubles bâtis au sens de l'article 3.84 du Code civil, à vocation principalement résidentielle, organisées dans une copropriété unitaire avec un ou plusieurs collèges de votes;
- 48. Secrétaire** : désigne une instance facultative, en l'occurrence la ou les personnes nommée(s) par un Collège de vote, contractuellement dotée des pouvoirs et charges prévu(e)s par le Règlement d'ordre intérieur (convocation, communication au syndic, ...) et plus généralement chargé(e) de sensibiliser le syndic aux préoccupations exprimées et Résolutions adoptées au sein du dit collège ;
- 49. Statuts structurés** : alternativement à la présentation classique (ou littéraire) des statuts de copropriété, considérant l'impérativité (renforcée) de la Loi, ils consistent :
- sur le *fond*, au côté d'un Lexique nécessaire à la bonne compréhension de l'Acte et du renvoi aux articles de la Loi, principalement en des développements nécessaires ou, à tout le moins, utiles à l'identification des droits et obligations des copropriétaires ainsi que des organes et le cas échéant, des instances utiles au bon fonctionnement de la copropriété ;
 - sur la *forme*, en une présentation synoptique du corps du texte, organisée en Thèmes, sous la colonne de gauche et sous la colonne de droite, à des renvois à la Loi, dont le texte figure dans l'Annexe normative, ainsi que le cas échéant, sans prétention d'exhaustivité, à des décisions de jurisprudence ;
- 50. Superstructure** : désigne dans un Immeuble tous les éléments de construction situés au-dessus du sol, répartis sur tout ou partie des niveaux et composant l'ouvrage, c'est-à-dire les poteaux, les voiles, les poutres, les consoles ou encore les planchers ;
- 51. Servitudes** : désigne non seulement les servitudes (réelles) mais également, par extension, les obligations réciproques inhérentes au bon fonctionnement de la copropriété ou des copropriétés et relatives aux parties communes, qui ne seraient pas à proprement parler constitutives de servitudes. Concernant ces dernières obligations, comme les premières, elles se voient appliquer le droit commun des servitudes du fait de l'homme ;
- 52. Terrain** : désigne le terrain d'assiette, au niveau du « 0 » virtuel, c'est-à-dire appelé à recomposer la pleine propriété en cas de démembrement, du Complexe immobilier, sans préjudice des éventuels dégagements destinés à être rétrocédés aux pouvoirs

publics. Il comporte également des zones non bâties à usage de dégagement et d'espace(s) vert(s).

- 53. Usage exclusif :** désigne le droit de servitude attaché à un ou plusieurs Lot(s) donné(s), conférant au(x) titulaire(s) de droits sur celui-ci (ou ceux-ci), un usage exclusif sur une fraction de parties communes, sans autre atteinte au droit de propriété par la copropriété que celles prévues aux présentes. Sous réserve d'aménagements prévus dans le Règlement de copropriété, le Règlement d'ordre intérieur et/ou par des décisions ponctuelles de l'Association des copropriétaires prises conformément à l'article 3.88 du Livre 3 du Code civil (modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer), y sont interdites toute construction, installation (jacuzzi, pergola,...) et plantation, de même que tout changement de destination ou encore, toute aliénation distincte du Lot dont ce droit est l'accessoire. Toute éventuelle indemnité d'expropriation ou de cession, en cas de rachat de mitoyenneté, relative à l'espace ou au local grevé d'un usage exclusif est partagée entre la copropriété et le copropriétaire concerné à concurrence de moitié ;
- 54. Valeur intrinsèque :** valeur d'un Lot, distincte de sa valeur vénale, définie dans le Rapport de quotités sur base des critères énumérés par la loi (superficie nette au sol, situation et affectation), dont la pondération est arbitrée par l'expert, dont la référence est un bien équipé de manière à assurer un standard, sans qu'il soit notamment tenu compte du degré de finition ou d'embellissement du Lot concerné.

III. PLAN – MÉTHODOLOGIE - LANGUE

a) Structure de l'Acte

- Le présent Acte compte sept sections, numérotées en chiffres romains, étant :
 - I. Description générale et organisation juridique sommaire
 - II. Lexique
 - III. Plan – méthodologie - Langue
 - IV. Exposé préalable à propos du Bien
 - V. Dépôts des documents préalables à la division
 - VI. Organisation juridique, servitudes et autres obligations réelles et personnelles
 - VII. Statuts de copropriété

- A. *Acte de base*
 - 1. Généralités
 - 2. Description des Lot et attribution des parties communes
 - 3. Distinction entre parties privatives et parties communes
 - 4. Modification unilatérale de l'acte de base –
procuration pour cession
 - B. *Règlement de copropriété*
 - 1. Généralités
 - 2. Finances et copropriété
 - 3. Travaux
 - 4. Fournitures, énergies et consommation
 - 5. Jouissance, destination, limites et interdictions
 - 6. Assurances et sinistres
 - 7. Contentieux
- Il inclut également quatre annexes, également numérotées en chiffres romains, à savoir :
 - VIII. Règlement d'ordre intérieur
 - IX. Annexe normative
 - X. Plan de division
 - XI. Rapport de quotités
- b) Précisions méthodologie dans la rédaction et la mise à jour des Statuts**
 - Le présent Acte porte sur l'adoption de Statuts structurés mieux définis dans le Lexique. Il inclut des annexes, dont une Annexe normative.
 - Sauf disposition contraire, toute évolution législative des articles 3.68 à 3.100 du Code civil sera de plein droit réputée intégrée aux présents Statuts, sans qu'il soit *a priori* nécessaire d'accomplir un travail de coordination, les dispositions de l'Annexe normative étant de plein droit amendées et celles incluses dans le corps de l'Acte, lui-même, étant de plein droit réputé remplacées ou, le cas échéant, amendées.
- c) Langue - traduction**
 - Les Statuts sont établis en langue française.
 - En dehors des cas où la loi impose la production des documents de la copropriété aux frais de l'Association des copropriétaires et dans un délai raisonnable, le Syndic est invité à délivrer une traduction de tous documents de la copropriété dans la langue souhaitée par le demandeur, pour autant que le demandeur provisionne le coût de la traduction, que la langue de la traduction soit une langue officielle belge et que sa demande

concerne les Statuts, le ROI ou l'un ou l'autre procès-verbal d'assemblée générale en particulier. Une fois la provision versée, le Syndic veille à la communication de ceux-ci dans les deux mois de la demande qui lui est parvenue.

- Sauf ce qui précède, seul le Syndic apprécie le caractère raisonnable de la demande. Dans ce dernier cas, il veille cependant à se positionner sur la demande qui lui est adressée au plus tard endéans le mois de celle-ci.

IV. EXPOSÉ PRÉALABLE À PROPOS DU BIEN

- **Lesquels, préalablement à l'établissement des Statuts et du règlement d'ordre intérieur, objets de l'acte, nous ont exposé ce qui suit, en vue de la bonne appréhension des éléments essentiels du Complexe immobilier :**

A. DESCRIPTIF - TITRE DE PROPRIÉTÉ

- Les comparants sont propriétaires du Bien décrit ci-dessous :

COMMUNE DE PERWEZ - 1ere division - Article 20

- Le **LOT DE LOTISSEMENT BC** étant une parcelle de « *terrain à bâtir* », à front de la voirie à créer, présentant une superficie de vingt-trois ares quatre centiares (23a 04ca), mieux décrit dans l'Acte de base urbanistique.

IDENTIFIANT PARCELLAIRE : D 488 C 4 P0000

- Dont l'Origine de propriété suit :

Pour les parcelles 16HP0000, 94AP0000 et 20LAP0000 .:

- I. Lesdits biens appartiennent au **Comparant sub 1** pour les avoir acquis de la société anonyme « HUKOR » ayant son siège à 8791 Waregem-Beveren-Leie, Wagenaarstraat 33 aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné à l'intervention de Maître Dirk VANHAESEBROUCK, Notaire à Kortrijk, le seize octobre deux mil douze, transcrit au Bureau des Hypothèques à Nivelles le vingt-trois octobre suivant dépôt 10462.
- II. La société anonyme « **HUKOR** » en était propriétaire pour les avoir acquis de : I.a) Le CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE DE PERWEZ, I.b) Monsieur DUJARDIN Emile Louis Joseph Ghislain et son épouse Madame MATHEWE Louise Victorine Maria Ghislaine, I.c) Monsieur MINNE Louis Honoré et son épouse Madame LAURENT Jacqueline Jeanne Marie Ghislaine, I.d) 1. Madame BACKER Gabrielle Maria, 2. Madame MINNE Maria Hilda Annie, 3. Monsieur MINNE Cyriel Juliaan Emiel, 4. Monsieur MINNE Jozef André Elza, 5. Madame MINNE Hilda Godelieve Gérarda, 6. Monsieur MINNE André René Gilbert, 7. Monsieur MINNE Roger Gérard Gabriel Achiel, 8. Monsieur MINNE Daniel Cyriel, 9. Madame MINNE Rita Josepha Hilda, 10. Madame MINNE

Magda Alphonsine Lucie, 11. Monsieur MINNE Boudewijn Julien, 12. Monsieur MINNE Louis, précité, aux termes d'un acte reçu par le notaire Géry van der ELST, notaire à Perwez, substituant et à l'intervention de Dirk VANHAEEBROUCK, notaire à Kortrijk de résidence à Aalbeke, et Pierre DANDOY, notaire associé à Perwez, le 1er mars 2006, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le 15 mars 2006, sous la formalité 46-T-15/03/2006-02690.

III. La parcelle 94AP0000 appartenait au **CENTRE PUBLIC D' ACTIONS SOCIALE DE PERWEZ** pour l'avoir acquis suivant acte de remembrement du Comité d'acquisition d'immeubles à Namur, en date du 23 décembre 1983, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles le 18 janvier 1984 ; volume 2577, numéro 69.

IV. La parcelle 16HP0000 appartenait à Monsieur **MINNE Achiel** et son épouse Madame **BACKER Gabrielle**, pour l'avoir acquis sous plus grande contenance à l'encontre de 1) Monsieur SAUCIN Etienne et son épouse Madame GERARD Lucy, 2) Monsieur SAUCIN Michel, époux de Madame MEULENBERG Marguerite et 3) Monsieur SAUCIN Jean-Luc, époux de Madame ALBERICCI Martine, suivant acte sous seing privé du 28 février 1986. Cet acte sous seing privé a été déposé au rang des minutes du notaire TAYMANS, jadis à Perwez, suivant acte du 15 septembre 1986, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles, le neuf octobre suivant, volume 2881, numéro 15.

Monsieur MINNE Achiel est décédé le 6 février 1988. Sa succession a été recueillie par son épouse Madame **BACKER Gabrielle**, et par ses onze enfants, Madame **MINNE Maria**, Monsieur **MINNE Cyriel**, Monsieur **MINNE Jozef**, Madame **MINNE Hilda**, Monsieur **MINNE André**, Monsieur **MINNE Roger**, Monsieur **MINNE Daniel**, Madame **MINNE Rita**, Madame **MINNE Magda**, Monsieur **MINNE Boudewijn**, Monsieur **MINNE Louis**, en vertu de son contrat de mariage dicté au notaire Adolf Van de VValle, jadis à Oudenburg, le 30 septembre 1942,

V. La parcelle 20L4P0000 appartenait, partie à Monsieur **DUJARDIN Emile** Louis Joseph Ghislain et son épouse Madame **MATHEWE Louise** Victorine Maria Ghislaine pour l'avoir acquis sous plus grande contenance à l'encontre de 1) Madame DEPRESZ Floriane, épouse de Monsieur MARSIA Marcel, 2) Monsieur DEPRESZ Marcel et 3) Monsieur DEPRESZ Guy, suivant acte reçu par le notaire Paul LAMBRECHTS, jadis à Perwez, le 4 septembre 1973, transcrit au premier bureau des

hypothèques de Nivelles, le 24 septembre suivant, volume 1120 numéro 10. Partie à Monsieur **MINNE Louis** Honoré et son épouse Madame **LAURENT Jacqueline** Jeanne Marie Ghislaine pour l'avoir acquis sous plus grande contenance à l'encontre de Madame MATON Marcelle, veuve de Monsieur ADAM Maurice, suivant acte reçu par le notaire Jacques TAYMANS, jadis à Perwez, le 25 octobre 1985, transcrit au premier bureau des hypothèques à Nivelles, le 14 novembre suivant, volume 2782 numéro 10.

Pour la parcelle 20R4P0000 :

- VI.** Ledit bien appartient au **Comparant sub 1** pour l'avoir acquis de Madame Maria Hilda Annie MINNE épouse de Monsieur Léon VERLEE, de Monsieur Cyriel Julien Emile MINNE époux de Madame Anna-Maria GALLE, de Monsieur Jozef André Elza MINNE époux de Madame Marie-Paul DE RYCKE, de Madame Hilda Godelieve Gérarda MINNE épouse de Monsieur Daniel DAMME, de Monsieur Louis Honoré MINNE veuf de Madame Jacqueline LAURENT, de Monsieur André René Gilbert MINNE époux de Madame Claudine MICHOTTE, de Monsieur Roger Gérard Gabriel MINNE époux de Madame Chrisdtine VANDAMME, de Monsieur Daniel Cyriel MINNE époux de Madame Madeline HOCK, de Monsieur Boudewijn Julien MINNE époux de Madame Rose-Anne LAMBERT, de Madame Rita Josepha Hilda MINNE épouse de Monsieur Noël HAUMONT, de Madame Magda Alphonsine Lucie MINNE épouse de Monsieur André RUTH aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric CONVENT, Notaire associé à Ixelles, à l'intervention de Maître Béatrice DELACROIX, Notaire associée à Perwez, le vingt-quatre juin deux mil treize, transcrit au Bureau des Hypothèques à Nivelles le quinze juillet suivant dépôt 06729.
- VII.** A l'origine, le bien appartenait sous plus grande contenance à Monsieur Achiel MINNE et son épouse Madame Gabrielle BACKER, propriétaires trentenaires.
- VIII.** Monsieur Achiel MINNE est décédé le 6 février 1988 et sa succession est échue pour un quart en pleine propriété, trois quarts en usufruit à son épouse prénommée, et pour le surplus à ses onze enfants, Madame Maria MINNE, Monsieur Cyriel MINNE, Monsieur Jozef MINNE, Madame Hilda MINNE, Monsieur André MINNE, Monsieur Roger MINNE, Monsieur Daniel MINNE, Madame Rita MINNE, Madame Magda MINNE, Monsieur Boudewijn MINNE, Monsieur Louis MINNE, tous prénommés, en vertu de son contrat de mariage

reçu par le notaire Adolf VAN DE WALLE à Oudenburg le 30 septembre 1942.

- IX.** Madame Gabrielle BACKER prénommée est décédée le dix-huit juillet deux mil douze, sans disposition de dernière volonté en laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses onze enfants prénommés qui en devinrent plein propriétaires
Pour la parcelle 24MP0000 :
- X.** Ledit bien appartient au **Comparant sub 1** pour l'avoir acquis des Mesdames Renée Céline Marie Ghislaine GILLOT veuve de Monsieur Ernest WERY, Agnès Louise Jeanine Ghislaine WERY épouse de Monsieur Serge DUGAILLIEZ, et Marie-Line Augusta Céline Ghislaine WERY épouse de Monsieur Marc THIENPONT aux termes d'un acte reçu par le Notaire Dubuisson, à Bruxelles, le 1^{er} février 2018 transcrit à Nivelles, sous la référence 46-T-15/02/2018-01449.
- XI.** A l'origine le bien appartenait à Madame Louise Berthe Mina BOURGUIGNON, propriétaire trentenaire.
- XII.** Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre DANDOY, Notaire à Perwez, le trente mars mil neuf cent nonante, transcrit au Bureau des Hypothèques à Nivelles, le huit mai suivant volume 3396 numéro 58, Madame BOURGUIGNON prénommée a vendu ledit bien à Monsieur Ernest Ghislain Joseph WERY et son épouse Madame Renée Céline Marie Ghislaine GILLOT.
- XIII.** Aux termes d'un acte reçu par le Notaire DANDOY prénommé le vingt-six mai deux mil trois, transcrit au Bureau des Hypothèques à Nivelles, le dix-neuf juin suivant, dépôt 05367, les époux WERY-GILLOT ont donné la nue-propriété dudit bien avec d'autres à leurs trois enfants, Monsieur Victor Louis Ernest Ghislain WERY, Mademoiselle Agnès Louise Jeanine Ghislaine WERY, et Madame Marie-Line Augusta Céline Ghislaine WERY épouse de Monsieur Marc THIENPONT. L'usufruit étant réversible au profit du survivant des époux WERY-GILLOT.
- XIV.** Aux termes d'un acte de partage reçu par le Notaire DANDOY prénommé le vingt-six mai deux mil trois, transcrit au Bureau des Hypothèques à Nivelles le dix-neuf juin suivant dépôt 05368, la nue-propriété dudit bien a été attribuée à Mesdames Agnès et Marie-Line WERY prénommées.
- XV.** Monsieur Ernest WERY prénommé est décédé le douze mai deux mil sept de sorte que Madame Renée GILLOT prénommée est devenue usufruitière de la totalité dudit bien.
Origine commune à tous les biens :
- XVI.** Aux termes d'un acte reçu par le notaire Dubuisson, à Bruxelles, le 1^{er} février 2018, à l'intervention du notaire Erneux, à Erpent,

transcrit à Nivelles, sous la référence 46-T-15/02/2018-01450, la société **SAMARKAND PROPERTIES**, Comparante sub 1, a renoncé à son droit d'accession au profit de la société **DOURIMMO**, Comparante sub 2.

- Les ayants droit devront se contenter de l'Origine de propriété qui précède et ne pourront exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

B. CONDITIONS SPÉCIALES ET SERVITUDES ISSUS DES TITRES DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURS

1) Titres de propriété antérieurs

- L'acte reçu par le notaire Convent, à Bruxelles, le 24 juin 2013, dont question ci-avant, stipule notamment textuellement ce qui suit :

« Toutefois l'acte contenant attribution du solde du bien à Madame Magda MINNE, prénommée, reçu par le notaire associé Béatrice DELACROIX, à Perwez, en date du 21 juin 2013, en cours de transcription, mentionne textuellement ce qui suit :

« La situation de l'ensemble dont fait partie le bien prédécrit peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds qui le composent, qui eût constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance à partir de ce jour.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrées par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- *des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;*
- *des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, et cætera ;*
- *du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, et cætera), ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;*
- *de façon générale, de toute les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèlent les croquis.*

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance il n'existe aucune servitude trouvant son origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrées par les articles 692 et suivants du Code civil.

Les parties s'obligent et obligent leurs héritiers et ayants droit à tous titres, solidairement et indivisiblement, au respect du présent acte.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance des présentes et qu'ils s'engagent à le respecter en tous points. »



- L'acte reçu le 1^{er} février 2018 par le Notaire Dubuisson, à Bruxelles et le notaire Erik STRUYF, Notaire à Bruxelles-Laeken dont question ci-avant mentionne textuellement ce qui suit :

*« L'acquéreur s'engage à respecter et exécuter la demande du vendeur consistant à la mise en place conforme aux spécifications du fabricant et aux frais de l'acquéreur d'une **clôture de type Bekaert LUXOR** d'une hauteur de deux mètres et la plantation aux frais de l'acquéreur d'une haie de thuya d'une hauteur initiale de trois mètres, séparant le bien vendu et le bien situé à 1360 Perwez, Avenue Wilmart 127. L'implantation de cette haie tiendra compte d'une zone de cinquante centimètres de recul minimum par rapport à la mitoyenneté (en fonction du code rural ou des prescriptions communales) afin que l'entretien de celle-ci puisse être réalisé par la future copropriété des immeubles à appartements et à ses frais, et sans limitation de hauteur.*

Cette haie et cette clôture seront plantées, et posées lors de l'aménagement des immeubles à appartements ».

2) Servitudes de passage modalisées dans l'Acte de base urbanistique

- L'Acte de base urbanistique mentionne textuellement ce qui suit :
*« Sont présentement créées deux **servitudes de passage** au profit d'Ores, afin de lui assurer les accès à la cabine de gaz et à la cabine d'électricité, dont question ci-après, telle que les assiettes de ces servitudes apparaissent respectivement sous **hachurés roses** (en surface) et **hachurés noirs** (en sous-sol) au Plan de division, grevant ainsi les Lots de Lotissement « **BC** » et « **AD** » mieux décrits ci-après. »*

C. STATUT ADMINISTRATIF SOMMAIRE

1. Contrôle subsidiaire du notaire :

- Le notaire précise ce qui suit à propos de son intervention :
 - son obligation d'investigation s'exerce *subsidiairement* à celle des parties,

- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique ou sur place, comme la vérification du « descriptif sommaire », à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, expert, ...).

2. Urbanisme et aménagement du territoire

2.1. Validité des logements existants

- Après avoir été expressément interpellé à propos de la validité urbanistique des unités de logement, les comparants déclarent que :
 - la destination actuelle du Bien consiste en 20 unités de logements,
 - cette destination est régulière au vu du Permis.
- Les comparants sont avisés de ce qu'en égard aux principes d'indépendance et de cumul des polices administratives, la régularité urbanistique ne préjuge pas du respect des impositions éventuellement prescrites par d'autres polices administratives, à l'instar de celles du logement et de lutte contre l'incendie.

2.2. Mentions et déclarations urbanistiques

a) Information circonstanciée :

- Les comparants, le cas échéant, représentés, déclarent à propos du Bien, ainsi que cela résulte du courrier transmis par la Commune de Perwez, le 9 avril 2021, que :

2.2.1. Aménagement du territoire et urbanisme - Etablissement classé – règles et permis

i. Normes

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes :
 - il est repris principalement en *zone d'habitat* au plan de secteur, la parcelle 94AP0000 est située en *partie* en *zone agricole* au plan de secteur,
 - il est également couvert ou concerné par différents guides régionaux d'urbanisme à savoir : a) le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ; b) le règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité,
- il est situé le long d'une voirie régionale (RN243) gérée par le SPW ;

ii. Autorisations en vigueur :

- le Bien fait l'objet du PUR et du PUCG,
- sauf ce qui précède, le Bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n°1 ou 2 en vigueur ;
- le Bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle, ...).

2.2.2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

- le Bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

2.2.3. Protection du patrimoine - Monuments et sites

- le Bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine, ...).

2.2.4. Zones à risque

- le Bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

2.2.5. Patrimoine naturel

- le Bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique,

ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.


b) Données techniques - Equipements :

- il est situé pour partie en zone d'assainissement collectif et pour partie en zone d'assainissement autonome ;
- le Bien ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées et est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau,
- le Bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

c) Information générale :

- Il est en outre rappelé comme de droit que :
- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

2.3. Conformité administrative :

-  Après que le notaire soussigné ait appelé leur attention sur l'opportunité de consulter un expert technique (Géomètre-Expert, architecte, ...) si un doute existe sur la légalité de tout ou partie du Complexe immobilier, les comparants, le cas échéant, représentés, déclarent que celui-ci ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme.

3. Etat du sol : information disponible – titularité – information circonstanciée

a) Information disponible

- Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 11 mars 2021, énoncent ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

b) Déclaration de non-titularité des obligations

- Les comparants confirment, au besoin, qu'ils ne sont pas *titulaires des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable(s) d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret.

c) Déclaration de destination

- Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s), le Comparant déclare qu'il entend l'affecter à l'usage

suivant : « *III. Résidentiel* » principalement et ponctuellement « *IV. Récréatif ou commercial* ».

d) Information circonstanciée

- Les Comparants (ou leur mandataire) déclarent que :
 - il ne comporte pas d'activité polluante ou à risque et n'a pas connaissance de ce que de telles activités aient été menées sur le Complexe immobilier dans le passé,
 - il n'a pas fait l'objet, de mesures d'investigations particulières,
 - il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).
- D. Les comparants entendent développer sur le(s) bien(s) le Projet, de sorte que celui-ci soit désormais qualifié de Complexe immobilier.

V. DÉPÔTS DES DOCUMENTS PRÉALABLES À LA DIVISION

- Les comparants désirant procéder à la **division juridique** du Complexe immobilier, nous remettent à cet effet, à l'instant :
 - a) le Plan de division,
 - b) et le Rapport de quotités,
- L'ensemble de ces documents resteront annexés à l'Acte pour être transcrits avec lui, après avoir été revêtu des mentions utiles pour en assurer l'authenticité.

VI. ORGANISATION JURIDIQUE - UNITAIRE & SERVITUDES

- Les comparants nous exposent ce qui suit :
1. **Exposé du Projet et de son organisation juridique :**
 - Les Comparants, réunissant dans leur main l'ensemble des prérogatives de la copropriété, entendent :
 - ériger des nouveaux Bâtiments ;
 - Et ensuite, diviser ceux-ci et les placer sous statut de copropriété et d'indivision forcée, en juxtaposant des Lots et des espaces ou locaux communs.
 - L'organisation juridique du Complexe immobilier est une **copropriété forcée unitaire**, dotée d'un ou plusieurs Collèges de vote.
 2. **Renonciation à accession réciproque :**
 - L'édification du Complexe immobilier est réalisée sur un Terrain qui, dès la cession d'un Lot(s), entrera en copropriété forcée.
 - En conséquence, il est prévu que chaque cession emporte de plein droit renonciation au droit d'accession par les copropriétaires entre eux et leurs ayants droit, à due concurrence, tant sur le sol que dans le sous-sol ou le cas échéant, sur les constructions, afin de permettre à chacun d'entre eux et de leurs ayants droit de devenir plein propriétaire de son Lot. Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division du Complexe immobilier en Lot

auxquelles sont attachées des parties communes et de confirmer les droits en pleine propriété de chacun des copropriétaires et de leurs ayants droit.

3. Constitution de servitudes

a. Généralités

a) Contexte :

- La création d'une copropriété forcée, tel qu'elle figure au Plan de division, est vouée à provoquer entre les différents Lot et à l'égard des parties communes, l'établissement d'un état de fait, tantôt générateur de servitude(s), tantôt d'obligations réelles réciproques, si et dans la mesure où ces Lots appartiennent à des propriétaires différents.

b) Fondement :

- Ces servitudes et obligations réelles prendront naissance, dès que les fonds (Lots - fonds étrangers à la copropriété - parties communes ressortissant, le cas échéant, à des propriétaires différents) dominant et servant appartiendront à des propriétaires différents ; elles trouvent leur fondement, tantôt dans la convention des parties et sont le cas échéant, précisées ci-après, tantôt par l'effet de la loi.
- Il en est notamment ainsi : a) des vues et jours d'un Lot sur l'autre ; b) du passage d'un Lot sur l'autre, en surface, au sol ou en sous-sol, notamment de conduits, de câbles et canalisations de toute nature, c) et de façon générale, de toutes les servitudes et obligations réelles établies sur un Lot au profit d'un autre ou, le cas échéant, entre les parties privatives et les parties communes, ou encore l'usage des lieux.

c) Régime juridique :

- Ces servitudes ne peuvent être amendées qu'avec l'assentiment des propriétaires concernés ou le cas échéant, de l'Association des copropriétaires dans les limites dévolues par la loi. Ainsi, il est par exemple interdit à l'Association des copropriétaires de décider de la suppression ou de la modification d'une servitude d'usage exclusif, sans l'assentiment du ou des propriétaires concernés, à moins de se trouver dans les conditions de fond prévues par la loi.

d) Litiges :

- Les différends de quelque nature que pourraient générer les servitudes et obligations réelles, spécialement en ce qui concerne le maintien de celles-ci et leurs modalités d'exercice seront déférés à la juridiction compétente, sauf le recours à une méthode alternative de résolution du conflit dûment autorisée.

e) Applications :

- En exécution de ce qui précède, le Comparant se réfère notamment aux servitudes visées aux Plans d'identification des servitudes.

VII. STATUTS DE COPROPRIÉTÉ

- Les comparants nous ont requis d'acter en la forme authentique les Statuts.

A. ACTE DE BASE (PARTIE I)

CHAPITRE I - GÉNÉRALITÉS

1) Régime juridique :

- Ils déclarent vouloir placer le Complexe immobilier sous le **régime de la copropriété et de l'indivision forcée**, conformément à la Loi et opérer ainsi sa division juridique.
- Cette division se déroulera exclusivement sur base du Plan de division, d'une part, en parties privatives et d'autre part, en parties communes appartenant, sauf mention contraire, indivisiblement de l'ensemble des copropriétaires.

2) Division des parties communes - Quotités :

- Les parties communes seront, elles-mêmes, divisées en **dixmille dix-millièmes (10.000/10.000ème)** indivis, rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives, elles-mêmes constitutives de Lot(s). Chacun de ces Lots avec leurs accessoires seront susceptibles de mutations entre vifs ou à cause de mort, de tous contrats à titre gratuit ou onéreux ou encore, d'être grevés de droits réels ou suretés, le cas échéant, sauf les restrictions prévues par les Statuts ou des stipulations externes à ceux-ci.

3) Opposabilité - subrogation :

- Les propriétaires de Lots, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants droits à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les Statuts de copropriété, le Règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à la Loi.
- Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de droits réels ou personnels de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des Statuts, du Règlement d'ordre intérieur, en ce compris leurs annexes, des décisions de l'assemblée générale et en imposer le respect aux ayants droits du ou des comparants. Toutefois, les impositions d'origine administrative conserveront leur portée d'origine sans que la présente suffise à leur conférer une valeur conventionnelle.

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES LOTS ET ATTRIBUTION DES PARTIES COMMUNES

1) Méthodologie de la description

- La description des parties communes et des parties privatives est exclusivement basée sur le Plan de division, en se positionnant en regard de la façade principale du Complexe immobilier, depuis la rue à créer, tel que complété du Rapport de quotités.

2) Règles d'attribution des quotes-parts dans les parties communes - Notion de « valeur intrinsèque » - Rapport d'évaluation

- L'attribution des quotes-parts dans les parties communes a été fixée sur base du Rapport de quotités, en fonction de la Valeur intrinsèque des différents Lots telle qu'elle est précisé au préambule du rapport.
- Quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des Lots, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque du Complexe immobilier, du Lot ou encore, 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 aux quorums légaux et ce, sans préjudice de l'action en rectification reconnu par la loi au bénéfice des copropriétaires. Toute 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, ou par jugement valant acte à transcrire, sur base d'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 des voix. Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité généralement quelconque ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, pour la période antérieure à la signature de l'acte ou celle antérieure à la date à laquelle la décision de justice sera passée en force de chose jugée ;

3) Descriptif des Lots et attribution des quotités

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

Au niveau du sous-sol (commun aux immeubles B et C)		
Lot 1	L'EMPLACEMENT DE PARKING ET LA CAVE DÉNOMMÉ " CP01 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0024 et comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive :</i> l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par	47 / 10.000 ^{ièmes}

	<p>des marques de couleur et la cave proprement dite, avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE-SEPT dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	
--	---	--

Lot 2	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING ET LA CAVE DÉNOMMÉ " CP02 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0025 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur et la cave proprement dite, avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE-SIX dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	46 / 10.000 ^{èmes}
Lot 3	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING ET LA CAVE DÉNOMMÉ " CP03 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0026 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur et la cave proprement dite, avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE-SIX dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	46 / 10.000 ^{èmes}
Lot 4	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING ET LA CAVE DÉNOMMÉ " CP04 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0027 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur et la cave proprement dite, avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE-SIX dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	46 / 10.000 ^{èmes}
Lot 5	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING ET LA CAVE DÉNOMMÉ " CP05 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0028 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par</p>	47 / 10.000 ^{èmes}

	<p>des marques de couleur et la cave proprement dite, avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE-SEPT dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	
--	---	--

Lot 6	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING ET LA CAVE DÉNOMMÉ " CP06 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0029 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur et la cave proprement dite, avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : CINQUANTE dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	50 / 10.000 ^{èmes}
Lot 7	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING DÉNOMMÉ " P07 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0047 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	40 / 10.000 ^{èmes}
Lot 8	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING DÉNOMMÉ " P08 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0048 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	40 / 10.000 ^{èmes}
Lot 9	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING DÉNOMMÉ " P09 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0049 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p>	40 / 10.000 ^{èmes}

	QUARANTE dixmillièmes des parties communes dont le terrain.	
--	---	--

Lot 10	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING DÉNOMMÉ " P10 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0050 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	40 / 10.000 ^{èmes}
Lot 11	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING DÉNOMMÉ " P11 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0051 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	40 / 10.000 ^{èmes}
Lot 12	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING ET LA CAVE DÉNOMMÉ " CP12 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0030 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur et la cave proprement dite, avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE-SEPT dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	47 / 10.000 ^{èmes}
Lot 13	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING ET LA CAVE DÉNOMMÉ " CP13 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0031 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur et la cave proprement dite, avec sa porte ;</p>	46 / 10.000 ^{èmes}

	b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE-SIX dixmillièmes des parties communes dont le terrain.	
--	---	--

Lot 14	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING ET LA CAVE DÉNOMMÉ " CP14 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0032 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur et la cave proprement dite, avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE-SIX dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	46 / 10.000 ^{èmes}
Lot 15	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING ET LA CAVE DÉNOMMÉ " CP15 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0033 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur et la cave proprement dite, avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE-SIX dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	46 / 10.000 ^{èmes}
Lot 16	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING ET LA CAVE DÉNOMMÉ " CP16 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0034 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur et la cave proprement dite, avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE-SIX dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	46 / 10.000 ^{èmes}
Lot 17	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING ET LA CAVE DÉNOMMÉ " CP17 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0035 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par</p>	47 / 10.000 ^{èmes}

	<p>des marques de couleur et la cave proprement dite, avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE-SEPT dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	
--	---	--

Lot 18	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING DÉNOMMÉ " P18 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0052 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	40 / 10.000 ^{èmes}
Lot 19	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING ET LA CAVE DÉNOMMÉ " CP19 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0036 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur et la cave proprement dite, avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE-HUIT dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	48 / 10.000 ^{èmes}
Lot 20	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING ET LA CAVE DÉNOMMÉ " CP20 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0037 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur et la cave proprement dite, avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE-HUIT dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	48 / 10.000 ^{èmes}
Lot 21	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING DÉNOMMÉ " P21 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0053 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur ;</p>	40 / 10.000 ^{èmes}

	b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE dixmillièmes des parties communes dont le terrain.	
--	---	--

Lot 22	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING DÉNOMMÉ " P22 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0054 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	40 / 10.000 ^{èmes}
Lot 23	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING ET LA CAVE DÉNOMMÉ " CP23 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0038 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur et la cave proprement dite, avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : CINQUANTE-DEUX dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	52 / 10.000 ^{èmes}
Lot 24	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING ET LA CAVE DÉNOMMÉ " CP24 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0039 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur et la cave proprement dite, avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : CINQUANTE-DEUX dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	52 / 10.000 ^{èmes}
Lot 25	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING DÉNOMMÉ " P25 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0055 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur ;</p>	40 / 10.000 ^{èmes}

	b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE dixmillièmes des parties communes dont le terrain.	
--	---	--

Lot 26	<p>L'EMPLACEMENT DE PARKING DÉNOMMÉ " P26 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0056 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : l'emplacement de parking proprement dit délimité au sol par des marques de couleur ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUARANTE dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	40 / 10.000 ^{èmes}
Lot 27	<p>LE DOUBLE EMPLACEMENT DE PARKING ET LA CAVE DÉNOMMÉS " CP27 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0040 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : le double emplacement de parking proprement dit délimités au sol par des marques de couleur et la cave proprement dite, avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUATRE-VINGT-SEPT dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	87 / 10.000 ^{èmes}
Lot 28	<p>LE DOUBLE EMPLACEMENT DE PARKING ET LA CAVE DÉNOMMÉS " CP29 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0041 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : le double emplacement de parking proprement dit délimités au sol par des marques de couleur et la cave proprement dite, avec sa porte ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUATRE-VINGT-SEPT dixmillièmes des parties communes dont le terrain.</p>	87 / 10.000 ^{èmes}
Lot 29	<p>LA CAVE DÉNOMMÉ " C30 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0042 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite, avec sa porte ;</p>	10 / 10.000 ^{èmes}

	b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : DIX dixmillièmes des parties communes dont le terrain.	
--	--	--

Lot 30	LA CAVE DÉNOMMÉ " C31 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0043 et comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite, avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUINZE dixmillièmes des parties communes dont le terrain.	15 / 10.000 ^{èmes}
Lot 31	LA CAVE DÉNOMMÉ " C32 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0044 et comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite, avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : NEUF dixmillièmes des parties communes dont le terrain.	9 / 10.000 ^{èmes}
Lot 32	LA CAVE DÉNOMMÉ " C33 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0045 et comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite, avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : CINQ dixmillièmes des parties communes dont le terrain.	5 / 10.000 ^{èmes}
Lot 33	LA CAVE DÉNOMMÉ " C34 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0046 et comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : la cave proprement dite, avec sa porte ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUATRE dixmillièmes des parties communes dont le terrain.	4 / 10.000 ^{èmes}
IMMEUBLE B		
Au niveau du rez-de-chaussée		
Lot 34	L'ESPACE POUR PROFESSION LIBÉRALE OU DE SERVICE DÉNOMMÉ " B0.1 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0001 et comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> :	245 / 10.000 ^{èmes} 245 / 5.299 ^{èmes}

	<p>le local proprement dit ;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : un jardin ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none">- DEUX CENT QUARANTE-CINQ dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ;- DEUX CENT QUARANTE-CINQ des parties communes particulières B.	
--	---	--

Lot 35	<p>L'ESPACE POUR PROFESSION LIBÉRALE OU DE SERVICE DÉNOMMÉ " B0.2 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0002 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : le local proprement dit ;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : un espace extérieur et une terrasse ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - TROIS CENT QUARANTE-SEPT dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ; - TROIS CENT QUARANTE-SEPT des parties communes particulières B. 	<p>347 / 10.000^{èmes}</p> <p>347 / 5.299^{èmes}</p>
Lot 36	<p>L'ESPACE POUR PROFESSION LIBÉRALE OU DE SERVICE DÉNOMMÉ " B0.3 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0003 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : le local proprement dit ;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : un espace extérieur et une terrasse ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - QUATRE CENT VINGT-NEUF dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ; - QUATRE CENT VINGT-NEUF des parties communes particulières B. 	<p>429 / 10.000^{èmes}</p> <p>429 / 5.299^{èmes}</p>
Lot 37	<p>L'APPARTEMENT DÉNOMMÉ " B0.4 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0004 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : un hall, un hall de nuit, un WC, une salle de bains, deux chambres, un séjour avec cuisine et une buanderie ;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : une terrasse et un jardin ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - QUATRE CENT DIX-SEPT dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ; - QUATRE CENT DIX-SEPT des parties 	<p>417 / 10.000^{èmes}</p> <p>417 / 5.299^{èmes}</p>

	communes particulières B.	
--	---------------------------	--

Lot 38	<p>L'APPARTEMENT DÉNOMMÉ " B0.5 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0005 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : un hall, un hall de nuit, un WC, une salle de bains, deux chambres, un séjour avec cuisine et une buanderie ;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : une terrasse et un jardin ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - CINQ CENT CINQUANTE-ET-UN dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ; - CINQ CENT CINQUANTE-ET-UN des parties communes particulières B. 	<p>551 / 10.000^{èmes}</p> <p>551 / 5.299^{èmes}</p>
Au niveau du 1^{er} étage		
Lot 39	<p>L'APPARTEMENT DÉNOMMÉ " B1.1 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0006 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : un hall, un WC, une buanderie, une chambre avec salle de douche et un séjour avec cuisine;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : un balcon ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - DEUX CENT QUARANTE-CINQ dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ; - DEUX CENT QUARANTE-CINQ des parties communes particulières B. 	<p>245 / 10.000^{èmes}</p> <p>245 / 5.299^{èmes}</p>
Lot 40	<p>L'APPARTEMENT DÉNOMMÉ " B1.2 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0007 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : un hall, un séjour avec cuisine, une buanderie, un WC, un hall de nuit, une salle de bains et deux chambres;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : un balcon ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - TROIS CENT SOIXANTE dixmillièmes 	<p>360 / 10.000^{èmes}</p> <p>360 / 5.299^{èmes}</p>

	<p>des parties communes générales dont le terrain ;</p> <ul style="list-style-type: none">- TROIS CENT SOIXANTE des parties communes particulières B.	
--	---	--

Lot 41	<p>L'APPARTEMENT DÉNOMMÉ " B1.3 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0008 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : un hall, un WC, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres, un séjour, une cuisine et une buanderie;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : un balcon ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - TROIS CENT SEPTANTE dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ; - TROIS CENT SEPTANTE des parties communes particulières B. 	<p>370 / 10.000^{èmes}</p> <p>370 / 5.299^{èmes}</p>
Lot 42	<p>L'APPARTEMENT DÉNOMMÉ " B1.4 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0009 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : un hall, un WC, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres, un séjour avec cuisine et une buanderie;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : un balcon ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - TROIS CENT SOIXANTE-QUATRE dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ; - TROIS CENT SOIXANTE-QUATRE des parties communes particulières B. 	<p>364 / 10.000^{èmes}</p> <p>364 / 5.299^{èmes}</p>
Lot 43	<p>L'APPARTEMENT DÉNOMMÉ " B1.5 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0010 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : un hall, un WC, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres, un séjour avec cuisine et une buanderie;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : un balcon ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - TROIS CENT SEPTANTE-SEPT dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ; 	<p>377 / 10.000^{èmes}</p> <p>377 / 5.299^{èmes}</p>

	- TROIS CENT SEPTANTE-SEPT des parties communes particulières B.	
--	---	--

Au niveau du 2 ^e étage		
Lot 44	<p>L'APPARTEMENT DÉNOMMÉ " B2.1 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0011 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : un hall, un WC, une buanderie, une chambre avec salle de douche et une séjour avec cuisine ;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : un balcon ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - DEUX CENT QUARANTE-CINQ dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ; - DEUX CENT QUARANTE-CINQ des parties communes particulières B. 	<p>245 / 10.000^{èmes}</p> <p>245 / 5.299^{èmes}</p>
Lot 45	<p>L'APPARTEMENT DÉNOMMÉ " B2.2 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0012 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : un hall, un séjour avec cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un WC, une salle de bains et deux chambres;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : un balcon ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - TROIS CENT CINQUANTE-SIX dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ; - TROIS CENT CINQUANTE-SIX des parties communes particulières B. 	<p>356 / 10.000^{èmes}</p> <p>356 / 5.299^{èmes}</p>
Lot 46	<p>L'APPARTEMENT DÉNOMMÉ " B2.3 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0013 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : un hall, un WC, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres, un séjour avec cuisine et une buanderie;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : un balcon ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - TROIS CENT SOIXANTE-QUATRE dixmillièmes des parties communes 	<p>364 / 10.000^{èmes}</p> <p>364 / 5.299^{èmes}</p>

	générales dont le terrain ; - TROIS CENT SOIXANTE-QUATRE des parties communes particulières B.	
--	--	--

Lot 47	<p>L'APPARTEMENT DÉNOMMÉ " B2.4 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0014 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : un hall, un hall de nuit, un WC, une salle de bains, deux chambres, un séjour avec cuisine et une buanderie;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : un balcon ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - TROIS CENT SOIXANTE dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ; - TROIS CENT SOIXANTE des parties communes particulières B. 	<p>360 / 10.000^{èmes}</p> <p>360 / 5.299^{èmes}</p>
Lot 48	<p>L'APPARTEMENT DÉNOMMÉ " B2.5 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0015 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : un hall, un WC, une buanderie, un séjour avec cuisine et une chambre avec salle de bains ;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : un balcon ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - DEUX CENT SOIXANTE-NEUF dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ; - DEUX CENT SOIXANTE-NEUF des parties communes particulières B. 	<p>269 / 10.000^{èmes}</p> <p>269 / 5.299^{èmes}</p>
IMMEUBLE C		
Au niveau du rez-de-chaussée		
Lot 49	<p>L'APPARTEMENT DÉNOMMÉ " C0.1 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0016 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : un hall, un WC, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bains et un séjour avec cuisine ;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : une terrasse et un jardin ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p>	<p>491 / 10.000^{èmes}</p> <p>491 / 3.324^{èmes}</p>

	<ul style="list-style-type: none">- QUATRE CENT NONANTE-ET-UN dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ;- QUATRE CENT NONANTE-ET-UN des parties communes particulières C.	
--	---	--

Lot 50	<p>L'APPARTEMENT DÉNOMMÉ " C0.2 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0017 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : un hall, un WC, une buanderie, une salle de bains, une chambre et un séjour avec cuisine ;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : une terrasse et un jardin ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - TROIS CENT QUATRE-VINGT dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ; - TROIS CENT QUATRE-VINGT des parties communes particulières C. 	<p>380 / 10.000^{èmes}</p> <p>380 / 3.324^{èmes}</p>
Lot 51	<p>L'APPARTEMENT DÉNOMMÉ " C0.3 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0018 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : un hall, un WC, un halle de nuit, deux chambres, une salle de bains, un séjour avec cuisine et une buanderie ;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : une terrasse et un jardin ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - CINQ CENT QUARANTE-CINQ dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ; - CINQ CENT QUARANTE-CINQ des parties communes particulières C. 	<p>545 / 10.000^{èmes}</p> <p>545 / 3.324^{èmes}</p>
Au niveau du 1^{er} étage		
Lot 52	<p>L'APPARTEMENT DÉNOMMÉ " C1.1 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0019 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : un hall, un WC, une buanderie, un halle de nuit, deux chambres, une salle de bains et un séjour avec cuisine ;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : un balcon ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p>	<p>393 / 10.000^{èmes}</p> <p>393 / 3.324^{èmes}</p>

	<ul style="list-style-type: none">- TROIS CENT NONANTE-TROIS dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ;- TROIS CENT NONANTE-TROIS des parties communes particulières C.	
--	---	--

Lot 53	<p>L'APPARTEMENT DÉNOMMÉ " C1.2 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0020 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : un hall, un WC, une buanderie, une salle de bains, une chambre et un séjour avec cuisine ;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : un balcon ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - DEUX CENT SEPTANTE-QUATRE dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ; - DEUX CENT SEPTANTE-QUATRE des parties communes particulières C. 	<p>274 / 10.000^{èmes}</p> <p>274 / 3.324^{èmes}</p>
Lot 54	<p>L'APPARTEMENT DÉNOMMÉ " C1.3 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0021 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : un hall, un WC, un halle de nuit, deux chambres, une salle de bains, un séjour avec cuisine et une buanderie;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : un balcon ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - TROIS CENT QUATRE-VINGT-NEUF dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ; - TROIS CENT QUATRE-VINGT-NEUF des parties communes particulières C. 	<p>389 / 10.000^{èmes}</p> <p>389 / 3.324^{èmes}</p>
Au niveau du 2^e étage		
Lot 55	<p>L'APPARTEMENT DÉNOMMÉ " C2.1 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0022 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : un hall, un WC, un halle de nuit, deux chambres, une salle de bains, une buanderie et un séjour avec cuisine ;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> : une terrasse ;</p>	<p>389 / 10.000^{èmes}</p> <p>389 / 3.324^{èmes}</p>

	<p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - TROIS CENT QUATRE-VINGT-NEUF dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ; - TROIS CENT QUATRE-VINGT-NEUF des parties communes particulières C. 	
Lot 56	<p>L'APPARTEMENT DÉNOMMÉ " C2.2 ", dont l'identifiant parcellaire est D 488 F 4 P0023 et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> :</p> <p>un hall, un WC, un séjour avec cuisine, une buanderie, un halle de nuit, deux chambres, une salle de douche et une salle de bains ;</p> <p>b) <i>en jouissance privative et exclusive</i> :</p> <p>une terrasse ;</p> <p>c) <i>en copropriété et indivision forcée</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - QUATRE CENT SOIXANTE-TROIS dixmillièmes des parties communes générales dont le terrain ; - QUATRE CENT SOIXANTE-TROIS des parties communes particulières C. 	<p>463 / 10.000^{èmes}</p> <p>463 / 3.324^{èmes}</p>

CHAPITRE III – DISTINCTION ENTRE PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

1. Rappel de la règle – Présomption – Application générale

a) Présomption

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

b) Parties privatives

- Sont parties privatives :
 - les parties du Lot à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune,
 - les cloisons intérieures non portantes,
 - les portes intérieures,
 - les portes palières avec leur chambranle,
 - les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains),
 - le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond,
 - les plafonnages et autres revêtements,

- la décoration intérieure du local privatif
- et plus généralement, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

2. Règles particulières – distinction entre parties communes et parties privatives

- Après que le notaire leur ait notamment rappelé l'incidence de la distinction entre partie privative et partie commune, notamment a) sur le pouvoir de l'Association des copropriétaires, b) sur l'imputation des franchises, en cas de sinistre c) et sur la présomption prérapplée, les comparants ont décidé de ce qui suit :

Mots-clefs	Statut juridique
Ascenseur	<ul style="list-style-type: none"> • L'ascenseur, en ce compris la cabine et le mécanisme, la gaine, les locaux, l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit est un élément commun, notamment en raison de l'utilité objective qu'il présente, en ce compris pour le rez-de-chaussée.
Canalisations – Raccordements généraux	<ul style="list-style-type: none"> • Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, de combustibles et d'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 : <ul style="list-style-type: none"> - les canalisations à usage exclusif d'un Lot mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du Lot desservi, - ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone. • Toute panne survenue à l'intersection entre la section privative et la section commune incombe à la copropriété.

<p>Cour – aires d'accès – espaces verts - jardins</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les cours, les aires d'accès, les espaces verts, jardins, en ce compris les éventuelles installations ou décorations florales, appartiennent à la copropriété et sont communes. • Toutefois, l'éventuel usager exclusif de tout ou partie de ceux-ci supporte tous les risques, charges, responsabilités, obligations d'entretien et de réparation y afférents, sans aucune exception. Les espaces donnés en usage exclusif ne sont en principe pas accessibles aux autres habitants, à moins d'une éventuelle autorisation du ou des propriétaires des Lots concernés.
<p>Terrasses et balcons</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les terrasses et balcons, même inclus dans la description des lots privatifs constituent des parties communes, dont l'usage exclusif est réservé aux propriétaires ou occupants des lots auxquels ils sont rattachés. Seul le revêtement en est privatif.
<p>Escalier</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les escaliers, en ce compris les marches en pierre, granito ou autre revêtement et tout ce qui en constitue l'accessoire, comme la cage, la rampe, les balustrades, les garde-corps, les parapets, les ensembles vitrés localisés dans les ouvertures qui les éclairent sont en principe communs ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle prend place l'escalier. • Les escaliers et leurs accessoires situés à l'intérieur des Lots sont privatifs, pour autant qu'ils desservent exclusivement un Lot.
<p>Equipements et réseaux – Antennes - Vidéophone - Parlophonie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des équipements électrique et/ou électronique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques, réseaux, ...) - desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les

	<p>dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles et le circuit de télédistribution – est commun.</p> <ul style="list-style-type: none">• L'installation de parlophonie et de vidéophonie éventuelle avec son système d'ouverture des portes, en ce compris dans les Lots, eux-mêmes, et l'installation des sonnettes communes, est commun.• 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.
--	--

Façades	<ul style="list-style-type: none"> • Les façades, en ce compris les décorations comprenant les ornements et installations en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les balcons, les terrasses ainsi que les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres font partie intégrante des Gros murs.
Fenêtres et accessoires	<ul style="list-style-type: none"> • Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis et joints, les vitres, les volets et persiennes sont privatives, à l'exception de celles des parties communes.
Gros murs	<ul style="list-style-type: none"> • Les Gros murs sont communs.
Locaux à usage commun	<ul style="list-style-type: none"> • Sont parties communes : <ul style="list-style-type: none"> - les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, - les halls et leurs réduits, - les dégagements, - les paliers, - les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, - l'espace ou le local d'entreposage de l'outillage commun, - la cabine du transformateur du courant électrique, - les tuyauteries communes de distribution, - en sous-sol, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre, - la zone de parcage des vélos, • Chaque copropriétaire ou occupant de Lots y a libre accès, pour autant qu'aucune utilisation abusive ne soit déplorée.
Murs extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> • Les murs et clôtures, en ce compris les grilles et haies, entourant les jardins et les cours, mêmes en usage exclusif, sont communs. • Tout mur séparant Lots et locaux communs est mitoyen. Toutefois, sa reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété.

Murs intérieurs séparant des Lots privés – Cloison(s) entre terrasses	<ul style="list-style-type: none"> • Le mur séparant deux Lots, sans être un Gros mur, est purement mitoyen, puisqu'il ne peut servir qu'aux deux Lots privés qu'il sépare. • La cloison séparant deux terrasses dont l'usage exclusif a été attribué à chaque Lot est commune, en ce qu'elle participe à l'esthétique du Complexe immobilier.
Murs intérieurs d'un Lot	<ul style="list-style-type: none"> • Les murs qui séparent les pièces d'un Lot sont privés, pour autant qu'ils ne soient pas Gros mur.
Murs (revêtements et enduits)	<ul style="list-style-type: none"> • Les revêtements et enduits des murs et sols communs à l'intérieur des locaux privés sont privés ; à l'extérieur, ils sont communs.
Parkings	<ul style="list-style-type: none"> • Les emplacements de parkings sont en principe communs, à moins qu'ils ne constituent un Lot ou ne soient inclus dans l'un d'entre eux, aux travers d'un Usage exclusif. • L'assemblée générale peut décider de réserver certains emplacements aux visiteurs.
Plafonds et planchers – Gros-œuvre – Revêtements et enduits	<ul style="list-style-type: none"> • Le gros-œuvre des sols et plafonds, ainsi que des terrasses et balcons, est un élément commun. • Dans les espaces communs, les revêtements et enduits des plafonds communs ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur les sols sont communs.
Portes	<ul style="list-style-type: none"> • Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers Lots, en ce compris les chambranles, sont privées. • L'assemblée générale décide seule de l'harmonie de leur face extérieure.
Sol et sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> • Le Terrain, en surface comme en sous-sol, au même titre que le vide qui le surplombe, est en principe commun.
Toits	<ul style="list-style-type: none"> • Les toits, en ce compris leur isolation,

	<p>sont communs.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ils comprennent l'armature, les hourdis, le revêtement et, le cas échéant, la verdurisation. En font également partie intégrante, s'ils ne sont inclus dans la façade, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes ou velux intégrés dans le toit. • Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun.
--	--

**CHAPITRE 4 - MODIFICATION UNILATÉRALE DE L'ACTE DE BASE
- PROCURATION POUR CESSION**

1. Droit de modification

- Les comparants ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire OU, s'il n'y a qu'une seule réception, la réception-agrégation des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux Statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'Association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les frais liés à cette modification sont supportés par la comparante.
- A cet effet, ils adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des Statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.
- Les comparants sont avisés de ce que selon d'aucuns, la modification ne peut notamment porter sur les éléments suivants :
 - la composition d'un Lot déjà cédé,
 - les quotités dans les parties communes attachées à un tel Lot,
 - un alourdissement des charges attachées à un Lot,
 - une augmentation des contraintes ou une restriction à l'usage de parties communes,
 - selon les travaux préparatoires, la division ou la réunion des deux Lots.

2. Procuration autorisée

- Le(s) comparant(s) se donnent mandat réciproque avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de :
 - vendre ou céder tout ou partie des Lots ou quote-part de terrain, moyennant les prix, charges et conditions que les mandataires jugeront convenables, stipuler toutes conditions et servitudes, fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance, transiger, 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 de toutes inscriptions d'office ou autres avec ou sans paiement ;
 - aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, transiger, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

3. Permis modificatifs

- De même, tout propriétaire de Lot (ou par assimilation, titulaire de droit réel) est réputé conférer au(x) comparant(es) ou à son (leur) mandataire (la subdélégation étant autorisée),
 - soit la faculté d'introduire en son nom et pour son compte une demande de modification de permis ;
 - soit la faculté de contresigner une demande de modification de permis ou à défaut, d'en recevoir la copie certifiée conforme et de formuler, le cas échéant, des réclamations à l'encontre de celle-ci, pour autant qu'il ne soit pas porté atteinte à la règle énoncée sous « 1 » par ce biais.

Cette dernière mention devra figurer dans tous actes constitutifs, translatifs ou déclaratifs de droit réel relatif à un des Lots, tant que la commercialisation de l'entièreté des Lots ne sera pas terminée.

B. RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

1. GÉNÉRALITÉS

Article 1.- Définition et fondements – Renvoi – Règle d'indexation	Renvoi aux normes (sauf mention contraire, les articles renvoi d'office aux dispositions du
---	--

	Code civil)
--	--------------------

<ul style="list-style-type: none"> • La notion de « Règlement de copropriété » est définie au lexique. • La Loi en arrête le contenu minimum et l'Acte le complète. • Toute disposition statutaire non conforme à la législation en vigueur est de plein droit remplacée par la disposition légale correspondante à compter de son entrée en vigueur. • Toute modification du Règlement de copropriété doit obligatoirement intervenir en forme authentique, à la diligence du Syndic. • Indexation automatique - Toutes les indemnités, pénalités et autres montants dus en vertu des Statuts sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de départ étant celui du mois de septembre deux mille vingt-et-un, soit 106,81 points (base 2013). En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule : $\frac{\text{indemnité de base multipliée par index nouveau}}{\text{index de départ}}$ <p>L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.</p> 	<p>Art. 3.84, al. 2 et 3.85, § 1^{er}, al. 1er, 4 3.100</p>
<p>Article 2.- Facultés ouvertes par la loi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les droits et obligations des copropriétaires sont fixés par le Règlement de copropriété et, notamment à l'initiative du Syndic, par le Règlement d'ordre intérieur. 	<p>3.85, § 1^{er}, al. 4</p>
<p>Article 3.- Opposabilité</p> <ul style="list-style-type: none"> • La Loi fixe les règles d'opposabilité du Règlement de copropriété et du Règlement d'ordre intérieur. 	<p>Art. 3.93</p>
<p>Article 4.- Langue</p>	<p>Art. 3.96</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Tout copropriétaire dispose d'un droit à obtenir la traduction des documents relatifs à la copropriété aux conditions établies par la loi. 	
2. FINANCE ET COPROPRIÉTÉ	
Article 5.- Patrimoine de l'ACP - Fonds de réserve, fonds de roulement et fonds spéciaux	
<p>a) <i>Généralités</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nature du patrimoine de l'ACP - L'ACP ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet. • Deux fonds minimum - Ce patrimoine est composé au minimum d'un Fonds de roulement et d'un Fonds de réserve, auxquels correspondent des comptes bancaires distincts, ouverts au nom de l'ACP. L'Assemblée générale peut constituer d'autres fonds, dont : <ul style="list-style-type: none"> - un Fonds structurel, notamment pour parer les coûts structurels du Bâtiment, - ainsi que des Fonds de roulement ou Fonds de réserve spéciaux, affectés aux charges communes particulières, auxquels correspondent des comptes bancaires distincts et dédiés, ouverts au nom de l'ACP. <p>b) <i>Fonds de roulement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Obligation de provision - Chaque propriétaire d'un Lot acquitte une <i>provision</i> équivalente à une estimation des dépenses lui incombant couvrant une période de trois mois, selon la nature des charges, soit en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes, soit en fonction de la quote-part dans les charges communes particulières lui incombant. Le Syndic se charge de 	Art. 3.86, § 3

réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un Lot de manière à constituer un Fonds de roulement. Le montant de la provision est décidé par l'Assemblée générale, le cas échéant, au sein du Collège de vote concerné et réclamé par le Syndic ; ce montant est exigible au plus tard à l'acquisition ou lors de la prise de possession d'un Lot et en tout état de cause, à la date d'échéance indiquée sur l'appel de fonds. Il est loisible au(x) comparant(s) de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout Lot, dès l'acte authentique d'acquisition.

c) Fonds de réserve

- **Matelas** - Sauf s'il y est dérogé par l'assemblée générale statuant à la majorité des 4/5èmes des voix, l'ACP doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes, un Fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent (5 %) de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.
- **Dépenses exceptionnelles** - En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants désignés, le Syndic peut faire appel à une *provision supplémentaire* dont le montant est fixé par l'assemblée générale, le cas échéant, au sein du Collège de vote concerné, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- **Pouvoir de l'assemblée générale** - L'assemblée générale peut décider de dispositions particulières pour la gestion de ce Fonds de réserve, sans

préjudice des obligations légales imposées au Syndic.	
--	--

<p>Article 6.- Comptabilité - Transparence</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obligation du Syndic - La comptabilité annuelle de l'Association des copropriétaires est tenue par le Syndic, conformément à la loi. Le Syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux. Le Règlement d'ordre intérieur précise s'il y a lieu des obligations comptables du Syndic. • Budget et planning - Il présente annuellement le budget prévisionnel et les comptes à l'assemblée générale, les soumet à l'approbation de celle-ci et en reçoit, le cas échéant, décharge. • Obligation des copropriétaires - Les copropriétaires signalent immédiatement au Syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes. 	<p>Art. 3.89, § 5, 15° et 16°</p>
<p>Article 7.- Charges, recettes et impôts</p> <p>a) <u>Généralités</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Notion de charges - Les charges sont arrêtées dans le Règlement de copropriété qui en détermine la répartition. Elles sont en principe supportées par les copropriétaires. • Distinction - Les charges communes sont divisées en charges communes <i>générales</i>, charges communes <i>générales spéciales</i> et en charges communes <i>particulières</i>. Les décisions relatives aux charges communes générales, qu'elles portent sur la naissance de cette charge ou sur son mode de financement, en ce compris sur le montant de la provision destinée à couvrir ces charges, sont prises par l'Assemblée générale des copropriétaires statuant aux majorités requises, chaque copropriétaire 	<p>Art. 3.85, § 1^{er}, al. 4 3.81 et 3.74</p>

disposant d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les décisions relatives aux charges communes générales spéciales et charges communes particulières, qu'elles portent sur la naissance de cette charge ou sur son mode de financement, en ce compris sur le montant de la provision destinée à couvrir ces charges, sont prises par les Collèges de vote en Assemblée générale, statuant aux majorités requises, chaque copropriétaire votant avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans ces charges.

- **Séance préparatoire** - A cet effet, les copropriétaires concernés par un collège de vote pourront – à la diligence d'un Secrétaire - préparer ces décisions dans le cadre d'une séance particulière préparatoire réunissant les copropriétaires concernés, le cas échéant, en présence du syndic; cette réunion préparatoire sera placée le cas échéant, juste avant l'Assemblée générale. Si le Syndic n'y assiste pas, il devra lui être transmis sans délai le procès-verbal de ladite séance.

b) Charges communes générales - Applications

- Sont considérées comme charges communes générales :
 - les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile de tous les copropriétaires;
 - les indemnités dues par la copropriété;
 - les frais d'entretien et de réparation des parties communes générales;
 - les charges nées des parties communes générales comme les dépenses de l'eau, du gaz et de

<p>l'électricité, celles d'entretien et de réparation de ces parties communes,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; - les coûts et frais d'achat, de vente, de parties communes générales ; - les frais de reconstruction, après destruction ; - les frais d'administration, le salaire éventuel du Syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance; - l'entretien des espaces verts, des aires de manœuvre et de stationnement ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords, - les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel, mobilier commun, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'extérieur ; - à l'exception de ce qui est donné en usage exclusif. <ul style="list-style-type: none"> • L'emménagement ou le déménagement donnent lieu de plein droit à une indemnité minimum de cent euros, due par le copropriétaire. <p>c) <u>Charges communes particulières</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sont considérées comme charges communes particulières, réparties entre les seuls copropriétaires de Lots, bénéficiaires à un titre ou un autre (le volonté étant expressément de faire prévaloir la notion d'utilité abstraite), de ces parties communes, ET selon une fraction dont le numérateur correspond 	
--	--

à celui de la quote-part de droits dans les parties communes attachées à leur Lot, et dont le dénominateur est fixé à **5.299 pour le Bâtiment B et 3.324 pour le Bâtiment C**, les postes suivants :

- les frais de réparation et d'entretien ainsi que les frais de consommation liés aux parties communes particulières ;
- les dépenses relatives à l'entretien de l'ascenseur, en ce compris les frais d'abonnement et de communication des téléphones éventuels qui seront supportées par tous les copropriétaires;
- les dépenses relatives au chauffage central, qui seront supportées par tous les copropriétaires;
- les dépenses relatives à l'entretien de la porte d'accès aux emplacements de parking/garages et de l'aire de manœuvre sis en sous-sol, qui seront à charge des seuls propriétaires d'un emplacement/garage.

d) *Précisions*

- **Impôts et recettes** - A moins que les impôts relatifs au Complexe immobilier soient directement établis par les pouvoirs publics sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes. Les éventuelles recettes générées à raison des parties communes générales sont acquises à l'Association des copropriétaires qui décide de leur affectation, à l'exclusion des revenus générés par les éventuelles parties communes particulières gérés par l'association partielle de

copropriétaires ou, à défaut, par les seuls copropriétaires ayant des quotes-parts de droits dans ces parties communes.

- **Comportement défaillant** - Dans le cas où un copropriétaire, un locataire ou un autre occupant augmente les charges communes par son fait, notamment un défaut d'entretien d'une partie commune dont il a l'usage exclusif ou encore, adopte ponctuellement ou non un comportement dommageable qui accroît un poste de charge en principe assumé par tout ou partie de la copropriété, il doit supporter seul cette majoration. Il en est ainsi, par exemple, des postes suivants :
 - la peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune, si elle est abîmée par un occupant, cet occupant et à défaut, le copropriétaire concerné supportera seul la dépense,
 - les frais de réparation des terrasses et balcons donnés en Usage exclusif, s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont le fait du bénéficiaire de la servitude,
 - les frais de justice au sens large (citation, frais de conseil, frais d'exécution, ...) et plus généralement, les frais de remédiation (honoraires et frais complémentaires du syndic, ...), exposés par la copropriété contre un occupant dont le comportement nuit au « Vivre ensemble » (tapage, agression, dégradations,), sans déduction d'une éventuelle indemnité de procédure profitant à la copropriété, incombent au seul copropriétaire bailleur et ce, à

<p>moins que le bailleur ne puisse apporter la preuve qu'il a pris sans délai les dispositions pour mettre un terme au bail</p> <ul style="list-style-type: none">• Solidarité avec les occupants. Les frais résultant de la réparation d'un dommage causé par un occupant sont à la charge de celui-ci et, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du Lot concerné.	
--	--

<p>Article 8.- Paiement – Sanctions - Recouvrement</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Généralités – La modification de tout ou partie du dispositif de recouvrement ne peut intervenir que dans les conditions prévues pour la modification des Statuts. • Obligation du Syndic et délai de paiement – Le Syndic adresse aux copropriétaires ou à leurs mandataires les demandes de paiement des charges communes et des provisions, en ce compris celles non préalablement votées en assemblée générale, à travers les appels de fonds. Tous les copropriétaires doivent en effectuer le paiement au Syndic sur le compte de la copropriété, dans les 30 jours de la date d’invitation à payer, pour autant que ce délai ait été dûment rappelé dans ladite invitation. Le non-respect de ce délai oblige le Syndic à une mise en demeure comportant notamment 1) le montant dû en principal, 2) les intérêts conventionnels prévus aux présentes, 3) le rappel de la clause pénale, 4) la mention des procédures qui seront entreprises après un délai de régularisation de 15 jours. Aucun copropriétaire ne peut invoquer la suspension de ses obligations, sous le bénéfice de l’exception d’inexécution. • Clause pénale : a) Indemnité de retard - Le copropriétaire, demeuré en défaut de paiement 15 jours après mise en demeure, encourt de plein droit une indemnité égale à 10 % des sommes impayées avec un minimum de 50 euros par appel de fonds impayé. b) Intérêts moratoires - Le copropriétaire défaillant à l’échéance prévue est également redevable d’un intérêt calculé au taux légal majoré de 	<p style="text-align: center;">Art. 3.86, § 3, alinéa 6 3.85, §1^{er}, alinéa 4, 2^o</p>

deux points, dès le jour de l'envoi de l'appel de fonds impayé, même provisionnel. **c) Frais de dossier et poursuites** - Les copropriétaires en défaut de paiement, malgré la mise en demeure du Syndic, peuvent être poursuivis en justice. Le Syndic peut réclamer, en sus de ce qui précède et sans préjudice du dommage direct et indirect réellement subi, une somme forfaitaire de 400 euros pour frais de dossier et ce, pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de la copropriété.

- **Pénalités dues en raison de la violation d'une disposition statutaire ou du ROI** – Les sommes dues en raison du manquement commis à l'encontre de dispositions des Statuts ou du ROI sont recouvrées de la manière et sous les mêmes sanctions, en cas de non-paiement que celles prévues dans le présent article.
- **Affectation des pénalités.** Les indemnités versées, après déduction des frais de recouvrement réellement exposés, en ce compris les frais de relance dus au Syndic et identifiés dans son contrat, sont affectées au Fonds de réserve.
- **Assurance protection juridique** – Dans la limite de l'offre disponible sur le marché, il est loisible au Syndic de souscrire, au nom de l'Association des copropriétaires, une *assurance protection juridique* pour celle-ci.
- **Mode de fonctionnement** - Le règlement des charges communes échues ne peut se faire au moyen du Fonds de roulement.
- **Mesures de recouvrement** - Le Syndic est tenu de prendre toutes mesures conservatoires (ex. désignation d'un expert, ...) ou exécutoires pour la

sauvegarde des créances de la copropriété. A cette fin, le Syndic est de plein droit autorisé, pour le recouvrement des charges communes :

- a) à *assigner* les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues et à faire exécuter les décisions obtenues par toutes voies, 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 cours et tribunaux et des tiers ;
- b) à prendre ou, pour autant qu'il puisse être justifié d'un acte de nature conservatoire, à renoncer à l'inscription du *privilege immobilier* prévu à l'article 27, 7° de la Loi hypothécaire, sans qu'aucune autorisation préalable de l'assemblée générale ne soit requise ;
- c) en cas de mutation, à *transiger* avec un copropriétaire défaillant ou les créanciers de celui-ci, en fonction des règles de concours et de privilèges, si l'urgence le requiert ;
- d) à percevoir à due concurrence ou à faire encaisser par un huissier, les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, à accepter toute cession de créance, pour le cas où un copropriétaire serait défaillant. Le Syndic veille au besoin à notifier la présente disposition aux tiers débiteurs par envoi recommandé. Aucun occupant ne peut s'opposer à ces paiements. Tout occupant est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le Syndic lui aurait donné

<p>quittance : pour autant que de besoin, la présente emporte cession de créance du copropriétaire au bénéfice de l'Association des copropriétaires ;</p> <p>e) à <i>réclamer</i> aux débiteurs toute provision pour les charges leur incombant.</p> <ul style="list-style-type: none">• Démembrement et solidarité. En cas de démembrement de la propriété d'un Lot, l'ensemble des titulaires de droit réel sont solidairement tenus des charges et dettes à l'égard de la copropriété.	
--	--

Article 9.- Rectification des charges – Effets et prescription	<p style="text-align: center;">Art. 3.92, § 7</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Droit de rectification – La Loi ouvre, sous certaines conditions strictes, un droit à rectification au bénéfice des copropriétaires. • Effet d'une rectification - Si la nouvelle répartition des charges, fixée par une décision de justice, produit également des effets pour certaines années déjà écoulées, le Syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte. Ce décompte doit être approuvé par l'assemblée générale, le cas échéant, au sein du Collège de vote concerné, convoquée par les soins du Syndic dans les deux mois de ladite décision. Ce décompte reprend 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. Sauf décision de justice contraire, ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'Assemblée générale ayant approuvé ce décompte. • En cas de cession d'un Lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profite ou est supportée par le cédant et le cessionnaire <i>prorata temporis</i>. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine. 	
Article 10.- Transmission d'un Lot (entre vifs ou à cause de mort)	
<ul style="list-style-type: none"> • Information – Sans préjudice de ce que la Loi impose en matière de mutation de Lot et le cas échéant, complémentirement à celle-ci, tout acte juridique entre vifs translatif ou 	

<p>déclaratif de propriété d'un Lot, ainsi que tout transfert à cause de mort doivent avec le concours des éventuels intermédiaires et des officiers instrumentant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - s'accompagner, s'il y a lieu, dès la phase précontractuelle, d'une information au bénéfice du copropriétaire entrant lui permettant d'appréhender les obligations financières associés à la cession et notamment, à propos de 1) l'état des Fonds (roulement et réserve) de la copropriété, 2) des éventuelles procédures judiciaires en cours, 3) et décisions de l'assemblée générale des trois dernières années appelées à produire encore des effets ; - permettre le recouvrement des impayés du copropriétaire sortant dans le respect de la loi et notamment, des règles en matière de concours et privilèges. <p>À cet effet, afin d'isoler les demandes de paiement couvertes par le privilège immobilier de l'ACP, le Syndic veille à détailler dans ses renseignements de copropriété, a) les charges dites de « régularisation » (par rapport aux demandes de provision) qui se rapportent à l'exercice précédent et les appels de provision de l'exercice en cours, le cas échéant, en complétant ceux qui sont lancés sur base du budget préalablement approuvé par l'ACP, b) des autres postes, à savoir les éventuels arriérés des exercices antérieurs (de plus de deux exercices, en ce compris celui en cours), les frais des renseignements ou, encore, d'autres revendications, par exemple liées au remboursement d'un emprunt ou encore, relatives à d'autre(s) Lot(s)</p>	<p>Art. 3.94 et 3.95</p>
---	--------------------------

<p>au sein de ladite copropriété.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Communications complémentaires à celles prévues par la Loi. Le Syndic est également tenu de produire : <ul style="list-style-type: none"> - le ROI, s'il a fait l'objet d'une adaptation, même plus de trois ans avant la mutation immobilière, - à première demande du notaire instrumentant, lors de la demande qui précède la signature de l'acte authentique de cession, si elle est translatrice de jouissance, une attestation établissant que toutes les dettes dues par le copropriétaire sortant sont apurées ou dûment réclamées dans son décompte d'envoi. Par l'effet de la délivrance de celle-ci et dans le second cas, pour autant que le notaire certifie à son tour au syndic que les sommes seront bien payées à l'acte, l'ACP ne peut plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27, 7° de la Loi hypothécaire. • Frais de l'information – Les frais d'information et de communication des documents du copropriétaire sortant par le Syndic sont à charge du copropriétaire sortant. • Caractère forfaitaire du décompte - Pour les charges périodiques clôturées annuellement, pour les besoins du privilège immobilier, le décompte est établi <i>forfaitairement</i> tant à l'égard de l'ACP qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent. • Obligation d'actualisation du décompte du sortant - Dans le cadre du recouvrement des charges, à l'occasion d'un acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété entre vifs d'un Lot, le Syndic veille à informer le 	
---	--

<p>notaire instrumentant de toute <i>actualisation</i> du décompte des charges et obligations du copropriétaire sortant et à remplir toutes les obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du Code civil, pour autant que le notaire ait dûment communiqué la date de l'acte de mutation.</p>	
--	--

3. TRAVAUX	
Article 11.- Compétences	
<ul style="list-style-type: none"> • Distinction - Les travaux sont répartis en deux catégories : <ul style="list-style-type: none"> - actes conservatoires et d'administration provisoire ; - autres réparations ou travaux. • Compétence - Les travaux aux parties communes relèvent de la compétence de l'Assemblée générale et en cas d'urgence, également, du Syndic. Tout copropriétaire peut néanmoins, soit demander d'inscrire la réalisation de travaux à l'ordre du jour dans le respect des principes, soit se faire autoriser en justice à accomplir des travaux nécessaires voire, le cas échéant, simplement utiles. Le Syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle. Sont assimilés à des actes conservatoires 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. • Toutefois, il est expressément prévu que les propriétaires des espaces pour professions libérales/de service (ou autre fonction tertiaire) pourront installer un groupe de refroidissement dans le cache (caisson), constituant des parties communes, prévu à cet effet mais moyennant les autorisations administratives. 	Art. 3.94 et 3.95
Article 12.- Règles – Responsabilité –	

Mesures d'accompagnement	
---------------------------------	--

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Obligations des prestataires - Tous travaux, en ce compris ceux menés à l'intérieur d'un Lot, ne peuvent se faire que dans les règles de l'art et pour autant que leur réalisation respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.• Responsabilité des copropriétaires – Tout copropriétaire demeure seul responsable des travaux qu'il effectue ou fait réaliser dans son Lot, sans préjudice des recours contre ses cocontractants. L'autorisation donnée, le cas échéant, par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, de la responsabilité des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.• Mesures d'ordre - S'il s'agit de percer des Gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature de la construction, 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. Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le Syndic peut également 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.

- **Sanction** - 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 adresse une mise en demeure au copropriétaire défaillant et à défaut de remédiation dans les 15 jours de celle-ci, a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une nouvelle mise en demeure. La violation d'une mesure d'ordre peut être constatée par le Syndic. Elle est alors passible d'une indemnité de 100 euros, à charge du copropriétaire défaillant, due sans délai au bénéfice du Fonds de réserve de la copropriété. L'Assemblée générale est seule compétente pour abandonner cette revendication, s'il devait être constaté une revendication abusive dans le chef du Syndic.

Article 13.- Accès aux Lots privatifs	
<p>• Obligation de donner accès - Si le Syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leur(s) Lot(s) privatif(s) (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. Les copropriétaires doivent, de même, donner accès à leurs Lots, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté. Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur Lot à un mandataire habitant la commune dans laquelle le Complexe immobilier est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du Syndic, de manière à pouvoir accéder aux Lots, si la chose est nécessaire. Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission. Les corps de métier, pour avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes.</p> <p>• Limite à l'indemnisation – Si des réparations aux parties communes causent un trouble de jouissance à un copropriétaire et/ou à son occupant,</p>	

<p>celui-ci a droit à indemnisation, tant pour les dommages causés au Lot qu'aux éventuelles installations non déplaçables au sein de celui-ci ou encore, pour couvrir la perte de jouissance. Toutefois, les copropriétaires et/ou occupant doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant d'un trouble de jouissance, du notamment à une interruption temporaire de service(s), si sa durée n'excède pas 48h00 et, pour autant qu'elle ne détériore pas le Lot ou les installations non déplaçables présentes dans celui-ci. L'exclusion relative aux installations déplaçables ne vaut que s'il peut être démontré que le copropriétaire et/ou l'occupant concerné a été avisé au moins 72 heures à l'avance.</p>	
--	--

<p>Article 14.- Subdivision – Réunion de Lots</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Interdiction légale. Il est interdit au(x) propriétaire(s) de Lot(s) de les (sub)diviser ou de réunir plusieurs d'entre eux, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité qualifiée prévue par la Loi. • Autorisation spéciale. Moyennant l'autorisation de l'assemblée requise, le(s) propriétaire(s) de deux ou plusieurs Lots situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par les plancher et plafond ou encore, de deux Lots privatifs sis l'un à côté de l'autre, peu(ven)t les réunir en un seul Lot, le cas échéant, détenu dans une indivision ordinaire. L'autorisation de l'Assemblée générale et à défaut, le Syndic, peuvent prescrire la surveillance d'un (second) architecte ou d'un (second) ingénieur objectivement indépendant, aux frais du ou des propriétaires concernés, pour la surveillance des conditions fixées par l'éventuelle autorisation de l'AG des travaux qui en raison de cette réunion ou division vont impacter des parties communes (murs,...). À défaut, l'assemblée générale peut décider de nommer un architecte pour vérifier le bon accomplissement des travaux et l'absence de dommage causé à un ou plusieurs Lots, en ce compris les installations non déplaçables de celui-ci. Est déplaçable une installation dont le démontage peut se faire sans détérioration de celle-ci, sans devoir recourir à l'intervention d'un professionnel et pour le plus grand nombre, raisonnablement en moins de deux heures. • Effets. En ce cas, les quotes-parts dans 	<p>Art. 3.88., § 1^{er}, 2, g)</p>

<p>les parties et charges communes afférentes aux Lots concernés sont en principe cumulées, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée générale. Après avoir réuni des Lots, il est permis de les (re)diviser, moyennant le respect des mêmes conditions que celles prévues lors de la réunion des Lots. En tout état de cause, un rapport doit être dressé.</p>	
---	--

4. FOURNITURES, ÉNERGIES ET CONSOMMATION

Article 15.- Chauffage – Eau - Electricité

a) Généralités

- Le Syndic procède à la facturation des frais de consommations entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf lorsqu'il est possible d'individualiser les consommations et sans préjudice d'éventuels dispositifs de gratuité.

b) Chauffage

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

c) Eau

- Chaque Lot est pourvu d'un *compteur particulier* enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants. Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.
- La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier alinéa relève d'un compteur spécifique. Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires comme précisé à l'article 7 ci-dessus.

d) Electricité

- Chaque Lot est pourvu d'un *compteur individuel* enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.
- Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont

<p>supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.</p> <ul style="list-style-type: none">• Le Complexe immobilier est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes et caves et emplacements de parking (ou garages) et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir comme précisé à l'article 7 ci-dessus.	
--	--

5. JOUISSANCE, DESTINATION, LIMITES ET INTERDICTIONS

Article 16.- Destination des parties privatives

- **Affirmation du caractère multifonctionnel de la copropriété** - La destination au sein de la copropriété se veut *multifonctionnelle*. Chacune des fonctions doit cependant être mise en œuvre dans une mesure compatible avec celle(s) des autres Lots, afin de prévenir tout trouble de voisinage. Toute nuisance disproportionnée et non justifiée est expressément prohibée et ce, quelle que soit la nature (auditive, olfactive, visuelle, ...). Elle est par contre irréfragablement réputée raisonnable, si elle s'appuie sur une exploitation dûment autorisée au regard des différentes polices administratives à observer.
- **Avertissement préalable à tout changement de destination** - Toute nouvelle fonction, même dûment autorisée sur le plan administratif, doit être notifiée au Syndic 45 jours avant sa mise en œuvre. Fort de cette information, celui-ci est autorisé à vérifier dans les 15 jours de la notification reçue, les conditions d'exploitation et la mise en place de mesures prises pour le bon respect des éventuelles autorisations administratives requises, en ce compris leurs charges et conditions et s'il existe un doute sur les limites de l'autorisation acquise ou donnée par l'assemblée générale, le cas échéant, à porter dans les mois de ladite notification, le changement de destination à l'assentiment de l'Assemblée générale. Dans ce cas, le

<p>délai de mise en œuvre de la nouvelle destination est de plein droit réputé prorogé d'un mois. L'assemblée générale peut alors, dans le respect du principe de proportionnalité, prescrire des conditions complémentaires d'exploitation sur la suggestion du Syndic ou, le cas échéant, du Conseil de copropriété.</p>	
--	--

Article 17.- Jouissance raisonnée du Lot	
<p data-bbox="534 342 710 376"><i>a) Principes</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="486 383 1045 1368">• Balises générales - Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent Règlement et le Règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, l'isolation, la sécurité et l'esthétique générale du Complexe immobilier. Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent Règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants. Les copropriétaires, locataires et autres occupants devront toujours habiter le Complexe immobilier et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ». Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis. <li data-bbox="486 1375 1045 1883">• Tranquillité - Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs cocontractants ou celui de leurs visiteurs. Est d'office soumise à autorisation préalable de l'assemblée générale la mise à disposition au bénéfice de tiers, en vue de court séjour, long de mois d'un mois, en raison du charroi nécessairement produit par une telle activité. Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux 	<p data-bbox="1109 952 1284 985">Art. 3.82, § 2</p>

<p>ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du Règlement de copropriété et du Règlement d'ordre intérieur.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tout trouble de voisinage voire de jouissance par l'activité de service/de profession libérale (ou autre fonction tertiaire) doit être considéré avec réserve, à l'aune de la mixité des fonctions (affecté pour partie au service/profession libérale et pour partie au résidentiel). • Par dérogation à ce qui précède, il est interdit dans l'Immeuble de : <ul style="list-style-type: none"> o procéder à des ventes publiques volontaires ou non de biens meubles en présentiel; o exercer toute activité de nuit (au-delà de minuit). • Tout changement d'utilisation ou d'achalandage à l'intérieur de la fonction de service/profession libérale (ou autre fonction tertiaire) n'est pas assimilable à un changement de destination au sens où l'entendent les présents statuts. Par conséquent, il est loisible au copropriétaire ou occupant concerné, sauf convention contraire entre ces derniers, de modifier à leur guise l'utilisation, en ce compris la création ou subdivision du lot de service/profession libérale, notamment pour y accueillir différentes cellules de services/professions libérales et ce, dans les limites autorisées par la loi. <ul style="list-style-type: none"> b) <i>Inaction d'un copropriétaire</i> • Négligence - Lorsqu'un copropriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son Lot, le cas échéant, du fait de son occupant et expose, par 	
--	--

son inaction, les autres Lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice grave, le Syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés. Sauf en cas d'extrême urgence, la mise en œuvre de cette prérogative doit être précédée d'une mise en demeure circonstanciée adressée au copropriétaire et le cas échéant, à l'occupant défaillant, par le Syndic.

c) Modification intérieure

- **Distribution ou modification intérieure** - Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution ou l'aménagement intérieur de ses locaux mais uniquement 1° s'il y a lieu, selon l'appréciation du Syndic, avec l'assentiment écrit d'un architecte ou d'un ingénieur agréé(s) par celui-ci, 2° moyennant la souscription d'une assurance tous risques travaux, le cas échéant, auprès de la même compagnie que celle couvrant la copropriété, 3° et sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du copropriétaire concerné, 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. Sauf en cas d'urgence, chaque copropriétaire est tenu d'en aviser le Syndic avec un délai de préavis de 8 jours.
- **Modification aux parties communes.** Il est interdit aux propriétaires et occupants d'effectuer, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux parties communes, sans l'accord de

l'Assemblée générale statuant à la majorité qualifiée, sauf le régime propre des installations, travaux d'entretien ou de réfection de câbles, conduites et équipements.

d) Travaux dans les Lots

- **Travaux intérieurs** - Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité du Complexe immobilier. Sauf en cas d'urgence, chaque copropriétaire est tenu d'en aviser le Syndic avec un délai de préavis de 8 jours.

e) Toiture

- Tous les travaux relatifs au gros œuvre et à l'étanchéité de la structure du toit seront considérés comme une charge commune générale, générale spéciale ou particulière selon les circonstances. Toutefois, le copropriétaire ayant la jouissance exclusive du toit supportera tous les frais de réparation et de renouvellement du revêtement qui serait causé par son fait ou par le fait de l'occupant de son appartement. Trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans suite, le Syndic aura le droit de faire exécuter d'office les travaux de réparation et de renouvellement susmentionnés et dont la non-exécution serait de nature à porter atteinte au bon état des parties communes. Le syndic veillera à l'établissement contradictoire des causes ayant justifié les travaux de réparation ou renouvellement susvisés et

réclamera au copropriétaire concerné remboursement des frais décaissés pour cette intervention urgente.

- Le revêtement doit être identique au sein de la copropriété, sauf décision contraire de l'association des copropriétaires.
- Est uniquement autorisé tout passage sur les toits, rendu nécessaire par l'entretien ou la réparation de ceux-ci et plus généralement de l'Immeuble dans toutes ses composantes, en ce compris des lots privatifs. A cet égard, chaque réparation, entretien, renouvellement ou autre de la structure du toit nécessitant la démolition totale ou partielle du revêtement y apposé par le propriétaire du toit, entraîne à charge de la copropriété la remise en place ou le renouvellement du dit revêtement.
- **Servitude de mutualisation des énergies.** Tous dispositifs destinés à capter l'énergie solaire ou plus généralement, à mutualiser les énergies en vue de réduire la consommation globale de tout ou partie des copropriétaires peuvent être apposés sur les toits, dans le respect des règles de l'art, soit par la copropriété, soit par un ou plusieurs copropriétaires dans le respect de la Loi. Si, en raison de telles installations (placement, entretien, ...), des dégâts devaient être occasionnés, ceux-ci seraient assumés par le ou les bénéficiaires effectifs et théoriques de la servitude.

<p>Article 18.- Esthétique, Harmonie et Propreté</p>	
<p>a) <i>Principe</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du Complexe immobilier, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des Lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité qualifiée et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'Assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le Syndic. Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie générale doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'Immeuble sa tenue de bon soin et entretien. • L'usage exclusif entraîne d'office un transfert de la responsabilité de l'entretien sur la tête du bénéficiaire. Toutefois, le Syndic est de plein droit autorisé à agir en lieu et place du défaillant ou du présumé défaillant, s'il constate un manquement. <p>b) <i>Terrasses et balcons</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les terrasses et balcons, même inclus dans la description des Lots constituent des parties communes, dont l'usage exclusif est réservé aux propriétaires ou occupants des Lots auxquels elles sont rattachées. Seul le revêtement en est privatif. • S'il n'y est pas expressément dérogé, l'entretien, la réparation et le renouvellement éventuel de ces terrasses et balcons - notamment en ce qui concerne les hourdis, le système 	

d'étanchéité, les parapets - sont à charge de la copropriété, à l'exception de ce qui concerne le revêtement et pour autant que cela ne résulte pas de travaux aux parties communes. Par contre, les propriétaires des Lots concernés supportent tous les frais de réparation et de renouvellement des dits balcons et terrasses qui seraient causés par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur Lot.

- 30 jours après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans suite, le Syndic observe la procédure suivante :
 - il veille sans délai, le cas échéant, avec l'aide de la force publique et l'intervention d'un huissier et du ou des corps de métier requis, à l'établissement contradictoire des causes justifiant d'une intervention urgente,
 - à défaut de réaction utile du copropriétaire et le cas échéant, de l'occupant concerné, il fait exécuter d'office les travaux de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède et dont la non-exécution est de nature à porter atteinte au bon état des parties communes. À cet effet, les occupants des Lots concernés donnent accès aux dits balcons et terrasses pour permettre d'y effectuer les travaux éventuels ; le syndic est habilité s'il y a lieu, à se faire accompagner de la force public et des dispositifs de sécurité requis, le cas échéant, à charge du copropriétaire et/ou de l'occupant récalcitrant.
- Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un

<p>écoulement normal.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le titulaire de l'usage exclusif n'a le droit ni de transformer, ni de couvrir ce balcon ou cette terrasse. • Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets – à l'exception de meubles de jardin – et d'y effectuer des plantations autrement que dans des pots (et pour autant qu'elles ne soient pas à haute tige). Il est également interdit d'y faire pendre du linge, d'y installer un jacuzzi ou encore un barbecue. <p>c) <i>Jardins en usage exclusif</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque l'usage exclusif d'un jardin a été attribuée à un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets – à l'exception de meubles de jardin – et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres. L'ensemble des travaux d'entretien, en ce compris ceux relatifs aux plantations, dont l'éventuelle taille des arbres ou arbustes incombent au copropriétaire et le cas échéant, à son occupant. A défaut, le syndic est autorisé à faire effectuer les travaux d'entretien nécessaire à charge du copropriétaire défaillant, 15 jours après mise en demeure. L'usage d'un barbecue est autorisé mais ce dernier doit être placé à moins de 5 mètres de la façade. Par contre, les feux de bois sont interdits. <p>d) <i>Fenêtres, portes-fenêtres, portes de balcon, châssis et vitres, volets et persiennes</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs incombe à chaque Lot. Toutefois, le Syndic est en droit d'enjoindre à tout copropriétaire de 	
--	--

<p>prendre des mesures conservatoires et de remédiation, dès qu'une infiltration est constatée.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De plus, afin d'assurer une parfaite harmonie au sein du Complexe immobilier : <ul style="list-style-type: none"> - 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 qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné, le cas échéant, dans le respect des lignes esthétiques, 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, dans le respect des lignes esthétiques de la copropriété. 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 qualifiée. • La couleur et/ou la teinte des stores, de la peinture des châssis et des tentures sont le cas échéant précisées dans le ROI, <p>e) <u>Publicité – Plaque – Boite aux lettres</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'Immeuble. Aucune inscription, enseigne, stockers ou totem ne peut être placée aux 	
---	--

<p>fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il est par contre 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 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. • S'agissant d'un immeuble multifonctionnel, par dérogation à ce qui précède, la pleine exploitation des fonctions tertiaires doit cependant pouvoir être menées sans tracasserie ou restriction autre(s) que celle(s) qui serai(en)t imposée(s) par une norme administrative. En conséquence, le placement de toutes enseignes, dispositifs de publicité, calicots, ainsi que l'organisation d'animation commerciale, tant à l'intérieur des lots dédiés au commerce qu'à l'extérieur de ceux-ci en ce compris sur les façades (même au-delà de la dalle située entre le rez-de-chaussée et le 1er niveau), ne peut souffrir d'aucune restriction et cela, sans préjudice des éventuelles servitudes complémentaires prévues à l'Acte de base urbanistique dont question ci-avant. • Le promoteur se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes 	
---	--

<p>affiches, panneaux, fléchages, qu'il jugera utiles sur l'immeuble et aux abords de celui-ci et ce, jusqu'à la vente du dernier Lot, sans qu'aucune indemnité ou redevance ne soit due à cet effet à la copropriété.</p>	
--	--

Article 19.- Location	
<ul style="list-style-type: none"> • Le copropriétaire est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit. • La location ou l'occupation doit se faire dans le respect des règles en matière de non-discrimination. • Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter le Complexe immobilier 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, pour autant qu'elle soit autorisée par la loi et le bailleur. • Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'Immeuble et des voisins. • Les propriétaires sont tenus d'informer le Syndic de la concession d'un droit (personnel ou réel) d'occupation. 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, 	<p>Art. 3.93. § 1 (statuts) § 2 (information du Syndic en cas de changement de locataire) § 5 (opposabilité du ROI et des décisions de l'Assemblée générale aux occupants)</p>

après second avertissement donné par le Syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.	
--	--

6. ASSURANCES - SINISTRES	
Article 20.- Assurances	
<p>a) <i>Souscription des polices – incompatibilité – diffusion :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le Syndic qui doit, à cet effet, faire toutes diligences nécessaires. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le Syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires. A défaut de ratification, les contrats souscrits par le Syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. • Aucune résiliation de police ne peut intervenir que sur décision de l'assemblée générale qui parallèlement, est tenue de décider de souscrire une police auprès d'une autre compagnie. Si, par extraordinaire, la résiliation est le fait de la compagnie, le Syndic veille à en aviser sans délai les copropriétaires et à prendre toutes mesures utiles en vue de la souscription d'une nouvelle police. • Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le Syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété. • Le Syndic veille à adresser la copie des polices à chaque copropriétaire qui en fait la demande par écrit. <p>b) <i>Types d'assurances :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'Association des copropriétaires : <p>- Assurance « globale » contre</p>	Art. 3.89, § 5, 8°

l'incendie et les périls connexes.

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

- **Assurance-responsabilité civile du Syndic.** Cette assurance est souscrite en faveur du Syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit ;
- **Assurance du personnel salarié.** Si l'Association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.
- D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide et notamment :
 - **Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes.** Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel ;
 - **Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété.** Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

c) Couverture des biens

- L'assurance des biens couvre l'ensemble du Complexe immobilier, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être

étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'Association des copropriétaires.

d) Capitaux à assurer

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

e) Assurances individuelles complémentaires

- Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur Lot, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.
- De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est conclue pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.
- Tout copropriétaire ou occupant est invité à souscrire une police visant à la couverture de son contenu.
- Dans les trois cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

f) Charge : primes et surprimes

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

<p>communes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son Lot ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné. <p><i>g) Franchises</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance-incendie et autres périls) prévoit une franchise, même majorée, à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par : <ol style="list-style-type: none"> 1° l'Association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune; 2° le propriétaire du Lot, si le dommage trouve son origine dans son Lot; 3° les propriétaires des Lots, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs Lots privés. • Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale. <p><i>h) Relations entre assurés et assureur. :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les contrats d'assurances doivent contenir une renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le Syndic, le Syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute 	
---	--

<p>grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'Immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque. • Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'Association des copropriétaires. <p>i) <i>Responsabilité des occupants – Clause du bail</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sauf dérogation écrite et préalable du Syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant : « <i>L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier</i>». 	
--	--

<p>Article 21.- Notions – Compétences et missions en cas de sinistre – Effets en cas de reconstruction ou de dissolution</p>	
<p><i>a) Notions</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Par <i>destruction</i> de l’Immeuble, il convient d’entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l’Immeuble. La destruction est totale si l’Immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d’une annexe est assimilée à une destruction partielle. La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-œuvre ou de la structure de l’Immeuble. • Sont notamment exclus de la notion de destruction : <ul style="list-style-type: none"> - les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives; - les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l’Immeuble. • La destruction de l’Immeuble peut survenir à la suite d’un sinistre couvert par un contrat d’assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d’assurance. Sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d’utilisation de l’Immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu’en raison de conceptions de l’époque en matière d’architecture ou de construction, la seule solution conforme à l’intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l’Immeuble, soit sa cession. <p><i>b) Compétence</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • L’assemblée générale est compétente pour décider du sort de l’Immeuble, en cas de sinistre affectant des parties 	<p>Art. 3.88, § 1^{er}, 2^o et § 2 Et 3.97</p>

<p>communes aux conditions prévues par la loi. En cas de destruction (totale ou partielle), elle se prononce sur le sort de l'Immeuble (reconstruction, cession en bloc, dissolution de l'Association des copropriétaires...).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute démolition ou reconstruction complète requiert l'unanimité de l'assemblée générale, même si elle s'impose pour des raisons d'hygiène ou de sécurité ou si les travaux de rénovation de l'immeuble représentent un coût excessif. <p>c) <i>Allocation des indemnités - Charges</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sans préjudice des compétences dévolues à l'assemblée générale, en cas de destruction totale ou partielle, la loi fixe l'allocation des indemnités et les règles de contribution des copropriétaires, en cas de sinistre. • Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'Association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le Syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû. • Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, 	
---	--

l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

d) Rôle du Syndic en cas de sinistre

- Le Syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le Syndic peut de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure intervenir directement, même dans un Lot.
- Le Syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un Lot et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.
- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le Syndic. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes; une copie doit en être remise au Syndic.
- Le Syndic exige des divers copropriétaires et à leurs frais respectifs, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou

reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

e) Sort des parties communes en cas de dissolution

- Les choses communes seront partagées ou licitées. L'éventuelle indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

f) Effets de la décision de reconstruction - Récalcitrants

- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.
- 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 sont tenus, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'Immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.
- La demande de rachat doit être adressée aux copropriétaires concernés par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement

<p>l'Immeuble a été prise par l'assemblée.</p> <ul style="list-style-type: none">• Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au Syndic pour information.• A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le Syndic par lettre recommandée dans le respect du délai légal.• Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'Immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.• Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de quatre 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.• A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'Immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers-expert, il sera commis de la même façon.• Le prix sera payé dans les quatre mois de la date de leur rapport définitif.	
--	--

7. CONTENTIEUX DE LA COPROPRIÉTÉ	
Article 22.- Actions en justice – Frais	
<ul style="list-style-type: none"> • L'Association des copropriétaires, représentée par le Syndic, en certaines circonstances exceptionnelles, ce dernier d'initiative et le cas échéant, les copropriétaires, individuellement, ont qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, aux conditions établies par la loi. • Tout copropriétaire est invité à un devoir de vigilance et le cas échéant, d'action concurremment à l'Association des copropriétaires et le cas échéant, au Syndic, en cas de passivité de ceux-ci. 	Art. 3.92
VIII. DISPOSITIONS TRANSITOIRES	

- A. NOMINATION DU SYNDIC**
- Est désigné(e) en qualité de Syndic, le Comparant sub 2.
 - Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale et est renouvelable.
- B. APPLICATION DANS LE TEMPS – RECOURS À L'ARBITRAGE**
- Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un Lot aura été cédé.
 - La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

IX. PARTIE NORMALISÉE

1. **Etat civil – Capacité et pouvoir**
- Le notaire soussigné certifie l'état civil des comparants au vu des pièces officielles requises par la loi et plus spécialement, s'agissant des personnes physiques, de leurs cartes d'identité et s'agissant des personnes morales, au vu de mentions requises par la loi.
 - Les comparants déclarent n'être frappé(e)s d'aucune restriction à leur capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.
 - Ils déclarent et attestent en particulier :
 - que leurs état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts;
 - n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou une réorganisation judiciaire, n'avoir jamais été déclarés en faillite;

- n'être pas pourvus d'un administrateur, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

2. Déclaration pro fisco

- Le présent acte de base consiste en une division juridique, sans attribution immobilière et à ce titre, est exclusivement passible du **droit fixe**.

3. Transcription hypothécaire

- Le présent acte sera transcrit au bureau de Sécurité juridique compétent.
- Le notaire certifie que le plan de division est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sans avoir été modifiés depuis lors, sous les références « **25084/10421** » et par conséquent réputé transcrits en même temps que le présent acte conformément à l'article 1^{er}, dernier alinéa de la loi hypothécaire.

4. Lecture et commentaire

- La partie comparante reconnaît avoir reçu un projet du présent acte, au moins cinq jours ouvrables avant la passation de l'acte. Lecture intégrale a été donnée du présent acte en ce qui concerne les mentions contenues à l'article 12, alinéa 1^{er} de la loi organique du notariat, ainsi qu'en ce qui concerne les modifications qui ont été apportées au projet d'acte communiqué à l'avance.
- L'acte intégral a été commenté par nous, pour les parties comparantes.

DONT ACTE,

Fait et passé lieu et date que dessus,

Les comparants signent, ainsi que Nous, Notaire.

TITRE 4. - Copropriété

Art. 3.68. Définition

Il y a copropriété lorsque différentes personnes sont titulaires sur un même bien ou ensemble de biens d'un droit de propriété, sans que l'une d'elles puisse faire valoir un droit exclusif sur une partie déterminée de ceux-ci.

Si la copropriété porte sur un ensemble juridique de biens, les droits des copropriétaires n'ont pour objet que cet ensemble et non les différents biens.

La copropriété peut naître de manière fortuite, par la volonté des parties ou de manière forcée.

Sous-titre 1er. - Copropriété fortuite

Art. 3.69. Part indivise

Dans une copropriété fortuite, les parts indivises des copropriétaires sont présumées égales, sauf preuve contraire.

Art. 3.70. Prerogatives relatives à la part

Sous réserve d'autres dispositions du présent Livre, chaque copropriétaire peut administrer sa part, l'aliéner et la grever de droits réels pour autant que la nature incorporelle de la part ne s'y oppose pas.

Art. 3.71. Usage matériel et jouissance

Chaque copropriétaire a droit à l'usage matériel et à la jouissance du bien indivis, conformément à sa destination et sans que cet usage et cette jouissance n'excèdent sa part proportionnelle.

Art. 3.72. Conservation et administration provisoire

Un copropriétaire peut accomplir des actes conservatoires et des actes d'administration provisoire sans avoir besoin de l'accord des autres copropriétaires.

Il peut également accomplir des actes de disposition, en cas de nécessité, s'il s'agit de biens qui sont périssables ou sujets à une dépréciation rapide. Celui qui a accompli l'acte doit le notifier sans délai aux autres.

Art. 3.73. Administration et disposition

Les autres actes d'administration et les actes de disposition relatifs au bien indivis doivent être accomplis avec l'accord de tous les copropriétaires, sauf si le juge estime qu'un refus constituerait un abus de droit.

Art. 3.74. Contribution proportionnelle aux charges

Chaque copropriétaire contribue aux charges de la copropriété proportionnellement à sa part.

Ces charges sont les dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi que les frais d'administration, les impositions et autres charges concernant le bien indivis.

Art. 3.75. Partage

Chaque copropriétaire peut exiger à tout moment le partage des biens en copropriété fortuite. Conformément à l'article 1561 du Code judiciaire, le même droit appartient à leurs créanciers.

Les copropriétaires peuvent toutefois convenir de suspendre le partage pour une durée qui ne peut excéder cinq ans. Ce contrat peut être renouvelé et est opposable aux tiers moyennant transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale si des immeubles sont concernés.

Sous-titre 2. - Copropriété volontaire

Art. 3.76. Dispositions applicables

Chaque forme de copropriété qui est créée volontairement est régie par le contrat. Sauf clause contraire et sous réserve de ce qui suit, les dispositions du titre 4, sous-titre 1er, s'appliquent.

Art. 3.77. Extinction

L'article 3.75 n'est pas applicable à la copropriété volontaire.

Une copropriété volontaire à durée déterminée est seulement opposable aux tiers pour le restant de sa durée et, au maximum, pendant cinq ans, et, si des immeubles sont concernés, moyennant transcription du contrat dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Si la copropriété volontaire est créée pour une durée indéterminée, chaque copropriétaire peut, nonobstant clause contraire, résilier le contrat, moyennant un délai raisonnable. Un créancier des indivisaires peut demander en justice qu'il soit mis fin à la copropriété volontaire à durée indéterminée aux mêmes conditions.

A défaut d'accord entre les copropriétaires, la durée du délai de préavis est fixée par le juge. Celui-ci tient compte, notamment, des frais déjà exposés par les parties, de la persistance du motif déterminant

qui a incité les parties à créer la copropriété volontaire et de l'inconvénient qui résulte de la résiliation pour l'autre copropriétaire. Le délai de résiliation ne peut excéder cinq ans.

Le présent article est également d'application aux biens en tontine ou en accroissement.

Sous-titre 3. - Copropriété forcée

CHAPITRE 1er. - Dispositions générales

Art. 3.78. Définition

La copropriété forcée est toute forme de copropriété où le bien indivis doit être en copropriété en raison de sa fonction ou de sa destination. C'est notamment le cas si ce bien est l'accessoire d'un bien privatif de chacun des copropriétaires. Toutefois, la clôture mitoyenne est soumise aux règles particulières du titre 5, sous-titre 2.

Sous réserve d'autres dispositions du présent livre, les dispositions du titre 4, sous-titre 1er, s'appliquent à cette forme de copropriété.

Les dispositions du présent sous-titre sont impératives.

Art. 3.79. Caractère accessoire renforcé

Si, par leur nature, des biens sont en indivision parce qu'ils sont l'accessoire d'un bien privatif, les copropriétaires ne peuvent accomplir d'actes d'administration ou de disposition quant à leur quote-part dans la copropriété que conjointement avec le bien privatif. La quote-part ne peut également être saisie qu'avec le bien privatif.

Art. 3.80. Ampleur des quotes-parts

Les quotes-parts de chacun des copropriétaires sont déterminées en fonction de la valeur respective des biens privatifs dont elles sont l'accessoire.

Art. 3.81. Charges

Les charges inhérentes à cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires pour chaque bien privatif. Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de valeur et d'utilité.

Art. 3.82. Travaux de modification

§ 1er. Sous réserve d'autres dispositions du présent Livre, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais le bien indivis, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits des autres copropriétaires.

§ 2. En outre, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

A peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes:

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

Art. 3.83. Restrictions au partage

Les biens en copropriété forcée ne sont sujets à partage qu'avec l'accord de l'ensemble des copropriétaires, à moins qu'ils n'aient perdu toute utilité, même future ou potentielle, par rapport aux biens dont ils sont l'accessoire.

CHAPITRE 2. - Copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis

Section 1re. - Dispositions générales

Art. 3.84. Disposition générale

Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés aux articles 3.78 à 3.83, et les règles du présent chapitre, sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâti ou susceptible d'être bâti dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs. Il peut être dérogé au présent chapitre si la nature des parties communes le justifie, aussi longtemps que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation et moyennant un acte de base créant des parties privatives distinctes.

Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous signature privée.

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

Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 3.84 et suivants s'appliquent à ces associations partielles.

Art. 3.85. Statuts et règlements d'ordre intérieur

§ 1er. L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Ce rapport est repris dans l'acte de base.

Le règlement de copropriété doit comprendre:

1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire;

2° les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

§ 2. Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou dans l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du

notaire instrumentant sont explicitement indiquées. A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

§ 3. Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous signature privée. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins:

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c);

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renouvellement de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

§ 4. Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

§ 5. Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application du présent chapitre. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celle des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

Section 2. - De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires

Art. 3.86. Association des copropriétaires

§ 1er. L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes:

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

Elle porte la dénomination: "association des copropriétaires", suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

§ 2. En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'association principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

§ 3. L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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.

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

Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

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

§ 4. Sans préjudice de l'article 3.92, § 6, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans son alinéa 1er, soit dans son alinéa 2, selon le cas.

Section 3. - Des organes de l'association des copropriétaires

Art. 3.87. Assemblée générale: organisation

§ 1er. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe [3, physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance,]3 à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

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 contractuel 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.

§ 2. Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1er, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par envoi recommandé et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

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

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

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

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

La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

§ 4. A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, 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 au paragraphe 3. 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.

§ 5. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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 copropriétaires 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.

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

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la seule condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

§ 7. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % 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 de l'assemblée.

§ 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

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

§ 9. 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.

§ 10. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires 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.

§ 11. 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.

§ 12. Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Art. 3.88. Assemblée générale: prise de décision

§ 1er. L'assemblée générale décide:

1° à la majorité des deux tiers des voix:

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 3.85, § 2;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° ;

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

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquième des voix:

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 des biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer;

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

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

h) [1 sous réserve de l'article 3.92, § 1er, alinéa 6, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.]1

§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2.

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

[1 L'assemblée générale décide également à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsque les raisons mentionnées au paragraphe 1er, 2°, h), font défaut.]1

§ 4. Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Art. 3.89. Syndic

§ 1er. Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des

prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

§ 2. Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de 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, son siège social ainsi que 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 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.

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

§ 4. Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

§ 5. Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est 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 provisoire;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, § 3;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent sous-titre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale;

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

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

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

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour tout contrat 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 contrats 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 dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée 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 3.86, § 3, 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 sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

§ 6. Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

§ 7. L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

§ 8. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

§ 9. Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Art. 3.90. Conseil de copropriété

§ 1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

§ 2. Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.

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

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

déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Art. 3.91. Commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Section 4. - Des actions en justice - De la publicité - De l'opposabilité et de la transmission

Art. 3.92. Actions en justice

§ 1er. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 3.86, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, 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 à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

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.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

[2 Dans le cas visé à l'article 3.88, § 1er, 2°, h), et sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.]2

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

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

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

§ 4. 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.

§ 5. Lorsque, au sein de l'assemblée générale, 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.

§ 6. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 4 et 5, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

§ 7. Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier:

1° 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;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci 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.

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

§ 9. [2 Sauf dans le cas visé à l'alinéa 5, le copropriétaire]2, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires à la charge de l'association des copropriétaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement 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 demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

[2 Dans le cas de l'action visée au paragraphe 1er, alinéa 6, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1er, du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.]2

Art. 3.93. Opposabilité

§ 1er. Les dispositions des statuts 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.

§ 2. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

§ 3. Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 4. Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 5. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale:

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 4 ou, à la demande du titulaire du droit réel ou personnel, par la communication qui lui en est faite par le syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer

toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

Art. 3.94. Transmission d'un lot

§ 1er. Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature du contrat ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours:

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, visé à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe 2;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

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

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§ 2. En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de décès d'un lot, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe 1er:

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 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 avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés au paragraphe 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sauf clause contraire entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

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

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

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1er à 3 sont à charge du copropriétaire sortant.

§ 5. En cas de transmission de la propriété d'un lot:

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant;

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

Art. 3.95. Arriérés en cas de transmission

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1er à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

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

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

Art. 3.96. 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.

Section 5. - De la dissolution et de la liquidation

Art. 3.97. Dissolution de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

Art. 3.98. Liquidation de l'association des copropriétaires

§ 1er. L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

§ 2. Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans un contrat, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

§ 3. Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, § 1er, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

§ 4. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Cet acte contient:

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° 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.

§ 5. Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au paragraphe 4.

Art. 3.99. Transcription des actes relatifs aux parties communes

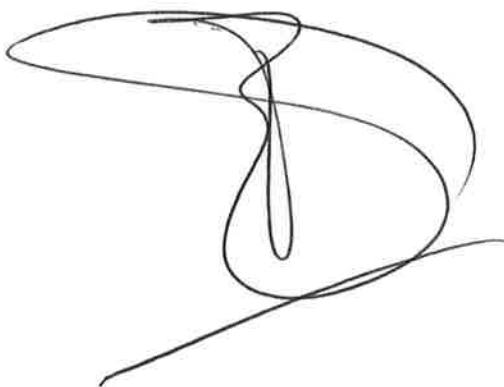
Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

Section 6. - Du caractère impératif

Art. 3.100. Droit impératif

Les dispositions du présent chapitre sont impératives.

Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

A handwritten signature consisting of a large, horizontal oval shape with a small vertical stroke extending downwards from its center.A handwritten signature consisting of a large, complex, swirling shape with multiple loops and a long, horizontal stroke extending to the right from the bottom.

Annexes jointes à l'acte numéro du 25 octobre 2021, passé par devant le notaire Pierre-Yves Erneux, notaire associé à Erpent

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« BLEUET-COQUELICOT »
SIÈGE : 1360 PERWEZ, PLACE DU LEVANT, 1-3

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR DE COPROPRIÉTÉ UNITAIRE

À LA REQUÊTE DE

1. La **Société Anonyme « SAMARKAND PROPERTIES »** ayant son siège à 1160 Bruxelles, Avenue du Paepedelle, 36 boîte 10, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le n°0806 151 657

Société constituée par acte de Vincent BERQUIN, Notaire associé de résidence à Bruxelles, en date du 02 septembre 2008, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du 12 septembre 2008 sous le numéro 0814070, dont les statuts n'ont jamais été modifiés à ce jour.

- -

Ici représentée par la société anonyme « **DOURIMMO** », mieux qualifiée ci-après, elle-même représenté comme dit ci-dessous, en vertu d'une procuration insérée dans l'acte de base urbanistiques reçu par le notaire Erneux, à Erpent, le 23 juin 2021.

Ci-après dénommée « **le Tréfoncier** ».

2. La **Société anonyme « DOURIMMO »**, ayant son siège à 1410 Waterloo, Drève Richelle, 161, bâtiment D, boîte 19, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0896.644.442 et à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE0896.644.442.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier Vandebroucke, à Lambusart, le 19 mars 2008, publié à l'Annexe au Moniteur belge du 3 avril suivant, sous les références 0849421, dont les statuts n'ont pas été modifiés.

Ici représentée par Madame **LATRAN Nathalie**, domiciliée à 1150 Bruxelles, rue Arthur André, 31, en vertu d'une délégation spéciale lui conférée aux termes de la réunion du conseil d'administration du 10 septembre 2018, publié à l'Annexe au Moniteur belge du 6 décembre suivant, sous le numéro 0896.644.442.

Ci-après dénommée « **le Superficiaire** » ou « **Le titulaire de permis** » ou encore « **le Promoteur** ».

OBJET

- Etablit par la présente le **RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**, lequel restera **annexé** aux Statuts de copropriété forcée du Complexe immobilier dénommé « **BLEUET-COQUELICOT** ».
- Il compte quatre sections :
 1. Définition – Opposabilité – Force exécutoire
 2. Association des copropriétaires
 3. Organes et instances internes de la copropriété
 4. Dispositions diverses relatives à la vie en commun

1. DÉFINITION – OPPOSABILITÉ – FORCE EXÉCUTOIRE	
Article 1.- Définition, fondements et régime juridique	Renvoi aux normes (sauf mention contraire, au Code civil)
<ul style="list-style-type: none"> • Le Règlement d'ordre intérieur est défini dans le Lexique. Son adoption est obligatoire. • Son adoption et ses éventuelles modifications relèvent de la compétence de l'Assemblée générale statuant à la <i>majorité absolue</i>. • Il peut être modifié par acte sous seing privé, au détriment de sa force exécutoire. Toute modification fait d'office l'objet d'un enregistrement. • Outre sa définition, la loi arrête les conditions : <ul style="list-style-type: none"> - de sa rédaction sur la forme et le fond ; - de sa publicité ; - de l'accès à celui-ci, en ce compris le lieu, le délai de coordination, s'il est amendé et les conditions financières de sa consultation; - de sa conservation et en particulier, l'exigence d'un registre tenu à jour ; - de son opposabilité aux tiers ; - du recours ouvert aux occupants à l'encontre de celui-ci et corrélativement, établit une obligation d'information à charge des Copropriétaires, en cas de mise en location ou en occupation au bénéfice de tiers. 	Art. 3.84, al.2 Art. 3.85, § 3 Art. 3.93
Article 2.- Diffusion – Opposabilité – Force exécutoire	
<ul style="list-style-type: none"> • L'opposabilité du Règlement d'ordre intérieur est définie par la Loi : <ul style="list-style-type: none"> - il est immédiatement opposable aux titulaires d'un droit de vote, - à l'égard des autres, l'opposabilité est tributaire 	Art. 3.93, § 3 et § 5

<p>d'une publicité, sous la forme d'une notification (communication préalable, si le Règlement d'ordre intérieur existe et <i>a posteriori</i>, s'il est adopté ou modifié après l'octroi ou la constitution d'un droit réel ou personnel).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chaque Copropriétaire veille sans délai et au plus tard, lors de la conclusion de tout contrat d'occupation (bail, ...) relatif à son (ou ses) Lot(s), à communiquer à son cocontractant, par écrit ou par voie électronique, une version mise à jour du Règlement d'ordre intérieur et à notifier l'existence du registre dans lequel sont consignées les décisions d'Assemblée générale; il porte mention de cette communication dans tout contrat écrit relatif à son Lot et veille, pour autant que de besoin, à subroger son cocontractant dans les droits et obligations qui en découlent. • Le Règlement d'ordre intérieur bénéficie de la force exécutoire de l'acte notarié, tant qu'il n'est pas amendé, à moins dans ce dernier cas, que sa version coordonnée ne soit déposée au rang des minutes du notaire pour être annexé aux Statuts en lieu et place du ROI initial. 	
<p>2. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES</p>	
<p>Article 3.- Généralités - Coordonnées – Election de domicile - Patrimoine</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • L'Association des Copropriétaires naît aux conditions établies par la Loi qui fixe les conditions d'acquisition de sa personnalité juridique et de sa dissolution, ainsi que son objet et son patrimoine. • Elle est dénommée « Bleuet-Coquelicot ». • Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1360 Perwez, Place du Levant, 1-3. Elle élit domicile au domicile ou au bureau du Syndic. • Tous documents émanant de l'association des Copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise et si cette dernière est en liquidation, ce nouvel état. • Tous les Copropriétaires sont membres de l'association. • Sans préjudice de la mise en place de(s) Collège(s) de vote, ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de leurs quotes-parts dans les parties communes. 	<p>Art. 3.86</p>

<ul style="list-style-type: none"> • L'ACP peut 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, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant le cas échéant des parties communes, à l'exclusion de tous biens immobiliers. 	
Article 4. – Dissolution – Liquidation - Clôture	
<ul style="list-style-type: none"> • L'ACP est dissoute de plein droit, volontairement ou judiciairement, dans les conditions de fond et de forme prévues par la Loi. Elle est réputée exister pour les besoins de la liquidation. La clôture intervient également dans les conditions de fond et de forme prévues par la Loi, le cas échéant, sous les précisions contenue dans le Code des sociétés et des associations. • En cas de dissolution volontaire, l'Assemblée générale désigne à la majorité absolue le ou les liquidateurs et dans ce dernier, précise s'ils forment ou non un collège. • La Loi renvoie au Code des sociétés et des associations, s'agissant : <ul style="list-style-type: none"> - des pouvoirs du liquidateur et, indépendamment de la faculté de la modaliser, des actes qui requièrent en tout état de cause l'autorisation de l'assemblée générale, - des obligations du liquidateur, ○ quant aux paiements et à la répartition des actifs et de la situation dans laquelle le plan de répartition requiert un accord judiciaire, ○ en cas de conflit d'intérêt direct ou indirect de nature patrimoniale, ○ en termes de soumission annuelle des comptes à l'assemblée générale et de justification des causes qui empêchent la clôture, ○ en termes de rapport de clôture. 	Art. 3.97 et 3.98
3. ORGANES ET INSTANCES INTERNES DE LA COPROPRIÉTÉ	
Article 5.- Assemblée générale	
<p><i>a) Généralités :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • La loi établit notamment, s'agissant de l'Assemblée générale : <ul style="list-style-type: none"> - les règles de convocation, - les règles de vote, en ce compris en cas de division ou démembrement de la propriété, - les quorums de vote et de présence, en ce 	Art. 3.87 (organisation) et 3.88 (pouvoirs et quorums de vote) Art. 3.87, § 1 ^{er} (droit de participation) +

<p>compris en cas de modification de la composition de l'assemblée en cours de séance,</p> <ul style="list-style-type: none"> - les règles de vote par écrit ou à distance, - les règles d'utilisation de mandat(s), - les règles anti-abus (limites à l'exercice de mandat(s), limite à la puissance votale, ...), - les règles d'établissement, tenue, délai de confection, de communication et de compilation des procès-verbaux, en imposant la tenue d'un registre, - les compétence et quorums de vote de l'Assemblée générale notamment dans les domaines suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ nomination et révocation du Syndic, ○ approbation des comptes de copropriété, ○ modification des Statuts, en ce compris des quotes-parts de copropriété, le cas échéant, accessoirement à des décisions de création d'associations partielles, d'actes de disposition immobilier, des répartition de charges, de réunion ou de division ou recomposition de Lots, ou encore, de destination,... ○ travaux dans les parties communes ou moyennant motivation spéciale, dans certaines parties privatives, ○ règles de mise en concurrence des prestataires, ○ le cas échéant, création et pouvoir du Conseil de copropriété, ○ création d'association(s) partielle(s) dotée de la personnalité juridique, ○ acte d'acquisition ou de disposition immobilier, ○ travaux de reconstruction ou de remise en état, en cas de sinistre partiel ou total, - ainsi que les règles d'opposabilité des décisions. <p>b) <u>Pouvoirs</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'Assemblée générale des Copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'ACP, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents Statuts au Syndic ainsi qu'à chaque Copropriétaire ou occupant. 	<ul style="list-style-type: none"> § 2 (droit de convocation et tenue de l'assemblée générale) + § 3 (contenu, forme et délai) + § 4 (ordre du jour) + § 5 (présidence – quorum de présence) + § 6 (voix) + § 7 (représentation – limitation de la puissance votale – nombre maximum de procuration – incompatibilité du syndic) + § 8 (quorum de vote – sort des votes blancs, nuls ou abstentions) + § 9 (incompatibilité de mission ou d'emploi) + § 10 (formalisme du procès-verbal) + § 11 (assemblée générale à distance) + § 12 (consignation dans le registre et transmission)
--	---

- 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 nomination d'un commissaire aux comptes ou d'un collège de commissaires aux comptes,
 - la dissolution de l'ACP.
 - À l'inverse du Syndic, l'Assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'ACP, sauf si tous les Copropriétaires interviennent.
- c) 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.
 - Les procurations restent annexées aux procès-verbaux.
 - Tout Copropriétaire peut se faire assister à l'Assemblée générale par une personne de son choix. Cette personne observe un devoir de retenue.
- d) Bureau
- Le bureau de l'Assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement sur la bonne tenue de l'assemblée.
- e) Date et lieu de l'Assemblée générale ordinaire
- Les convocations sont adressées au moins 15 jours à l'avance.
 - L'Assemblée générale annuelle se tient la **première quinzaine du mois de mai de chaque année** à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'ACP.
- f) Ordre du jour
- L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.
 - 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 « *divers* » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait à l'ordre du jour.
- Est d'office inscrit à l'ordre du jour, l'octroi d'un mandat au syndic pour renoncer au privilège institué par l'article 27, 7°, de la loi hypothécaire pour la récupération des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent au sens de ladite loi.

g) 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 valablement prise au sein 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, soient défailants ou abstentionnistes.

h) Présidence – Bureau – Feuille de présence

- L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et au moins [deux] assesseurs qui forment le bureau. Le président doit être un Copropriétaire. Ils peuvent être réélus.
- S'il est désigné par l'Assemblée générale, le Syndic remplit le rôle de secrétaire.
- 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.

i) Délibérations

- 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.
- Le Copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'Assemblée

<p>générale sans exprimer son vote.</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'agissant des quorums de présences, - l'assemblée ne peut valablement délibérer que si plus de la moitié des Copropriétaires sont présents ou représentés au début de l'assemblée, et ce pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Par dérogation, dans l'hypothèse où la moitié des Copropriétaires n'est pas présente ou représentée, l'assemblée pourra cependant valablement délibérer, si les Copropriétaires présents ou représentés, au début de l'Assemblée générale, représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes, - si ce quorum n'est pas atteint, une seconde assemblée devra être convoquée dans un délai de quinze jours au moins, laquelle pourra alors délibérer quel que soit le nombre de Copropriétaires présents ou représentés, - lorsque l'unanimité est requise et qu'elle ne peut être atteinte du fait de l'absence de copropriétaire(s), une seconde assemblée doit se tenir, après un délai de 30 jours au moins et statuer à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. 	
<p>Article 5 bis – Collège(s) de vote</p> <p><i>a) Principe</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque le Règlement de copropriété prévoit un ou plusieurs postes de Charges communes particulières, il est de plein droit institué un ou plusieurs Collège(s) de vote. • Ceux-ci tiennent, le cas échéant, des Réunions préparatoires et adoptent des Résolutions. Les Résolutions sont mises en œuvre sous la responsabilité des Copropriétaires concernés. <p><i>b) Fonctionnement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Chaque Collège de vote est susceptible de se doter d'un Secrétaire, nommé pour une durée d'une année et le cas échéant, renouvelable à ce mandat. • Tout Collège de vote tient ses séances en Assemblée générale, sans préjudice de la tenue de Réunions préparatoires. Celles-ci sont convoquées à tout moment, soit par le Secrétaire, soit par le Syndic, soit par au moins deux 	<p>Art. 3.87, § 6, al.2</p>

<p>Copropriétaires repris dans le Collège concerné.</p> <p>c) <u>Finance</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les Charges commune particulières sont payées au moyen de fonds dédiés gérés par le Syndic, ouverts au nom de l'Association des copropriétaires. Ces fonds dédiés n'appartiennent qu'aux Copropriétaires concernés, en proportion des quotes-parts de charges supportés par chacun d'eux. • Sauf ce qui précède, l'ensemble des règles applicables aux assemblées générales s'appliquent <i>mutatis mutandis</i> aux Collèges de vote. <p>d) <u>Applications</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sont d'ores et déjà prévus la constitution de Collège(s) de vote sur les postes suivants : <ul style="list-style-type: none"> - les charges communes particulières propres à chaque Bâtiment de l'immeuble, - ... 	
<p>Article 6.- Syndic</p> <p>a) <u>Généralités :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La loi établit notamment : <ul style="list-style-type: none"> - les règles de nomination du Syndic, - les conditions de forme de son contrat, la durée de son mandat ainsi que les conditions de sortie de celui-ci, - la faculté et les conditions de délégation par le Syndic, - la faculté d'adjoindre au Syndic, un Syndic provisoire, - les règles de publicité de sa nomination, - la responsabilité dans l'exercice de sa mission, - les pouvoirs et les devoirs du Syndic, - les règles d'incompatibilité ou d'opposition d'intérêts qui frappent le Syndic. • Tout candidat au poste de Syndic doit établir qu'il dispose de compétences comptables en matière de copropriété forcée. • Si le Syndic est une société, l'Assemblée générale désigne la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de Syndic. • Elle peut choisir le Syndic parmi les Copropriétaires ou en dehors d'eux. Au sein d'une même association de Copropriétaires, un Syndic ne peut être en même temps que sa 	<p>Art. 3.89</p> <p>AR du 12 juillet 2012 (obligations comptables en matière de copropriété forcée)</p>

fonction, ni membre du Conseil de copropriété, ni commissaire aux comptes.

b) Droits et devoirs :

- Le Syndic est investi de tous les pouvoirs prévus par la loi et dans les conditions de celle-ci.
- De manière générale, le Syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant, de sa surveillance générale. Il représente la copropriété à l'égard des tiers.
- Suivant ce principe,
 - il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun. 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 le Syndic,
 - il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit menée de façon adéquate mais économe,
 - il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requiert un entretien régulier par des spécialistes,
 - il engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres et directives nécessaires,
 - il engage l'ACP pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.
- Le Syndic a également mission de tenir la comptabilité, le cas échéant, avec l'aide d'un professionnel et de répartir entre les Copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.
- Le Syndic est également habilité à introduire d'office toute autorisation administrative, en ce compris leur éventuel renouvellement, pour la mise en conformité des parties communes ou le fonctionnement valable d'installations communes (permis d'environnement, ...). Il avise l'ACP à l'Assemblée générale la plus proche des

démarches à entreprendre, en vue d'éviter un hiatus.

c) Comptabilité

- Le Syndic veille à ce que la comptabilité traduise de manière précise et lisible l'état des finances de la copropriété. Il pourvoit également à la bonne transmission de celle-ci, à la fin de sa mission, afin de prévenir toute forme de discontinuité avec son successeur.
- La comptabilité respecte le plan comptable minimum normalisé dans le respect de l'Arrêté royal.
- En particulier, cette comptabilité doit satisfaire au moins aux exigences suivantes :
 - toute écriture s'appuie sur une pièce justificative, datée et marquée d'un indice de référence,
 - les livres et journaux doivent garantir la continuité matérielle, la régularité et l'irréversibilité des écritures. Ils sont imprimés annuellement en vue de la tenue de l'assemblée générale annuelle,
 - les livres sont numérotés, tenus dans l'ordre des dates, sans blanc ni lacune. En cas de rectification, l'écriture primitive doit demeurer lisible,
 - les pièces justificatives ainsi que les livres comptables sont conservés pendant 7 ans à dater de la clôture de l'exercice concerné par ces documents, indépendamment des éventuelles obligations déontologiques propres au syndic.


d) Délégation

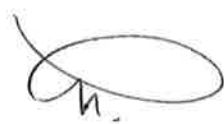
- Le Syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses pouvoirs, sans l'accord de l'Assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

e) Rémunération

- Le mandat du Syndic ou du Syndic provisoire est en principe gratuit, sauf décision contraire de l'Assemblée générale. Dans ce dernier cas, cette rémunération constitue une charge commune générale.
- Ce principe ne préjudicie pas au droit pour le Syndic d'être défrayé pour les frais qu'il justifie avoir supportés dans l'exercice de sa mission. Leur

<p>restitution est soumise à l'Assemblée générale ordinaire. Ces frais constituent également une charge commune générale, sauf s'il apparaît que ces frais ont été exposés dans l'intérêt d'un ou de certains Copropriétaires.</p> <p><i>f) Démission – Fin de sa mission</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Syndic est nommé pour une durée déterminée. Sa nomination, ainsi que le cas échéant, son renouvellement fait l'objet d'une décision exprès de l'Assemblée générale. • L'Assemblée générale peut toujours révoquer le Syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un Syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. • En cas d'empêchement ou de carence du Syndic, le juge peut être saisi, à la requête d'un Copropriétaire et prendre toutes mesures utiles, en ce compris la désignation d'un Syndic provisoire. • Le Syndic peut démissionner en tout temps, moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration de 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 ou de quelque manière que ce soit, les contrats qu'il aura souscrits préalablement au nom de l'ACP, subsistent jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci sont censés avoir été conclus irrégulièrement et engagent sa responsabilité. 	
<p>Article 7.- Conseil de copropriété</p>	
<p><i>a) Principe</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Un Conseil de copropriété est constitué par la première Assemblée générale. • Il est chargé de veiller à ce que le Syndic accomplisse correctement ses missions, le cas échéant, en coordination avec le ou les Commissaires, organisés le cas échéant, en collège. • La loi définit : <ul style="list-style-type: none"> - le mode de nomination des membres, - la durée de leur mandat, - les prérogatives du Conseil de copropriété, - les conditions dans lesquelles il peut se voir 	<p>Art. 3.90</p>

<p>confier une mission ou une délégation spéciales de compétence pour une durée maximale d'un an, sans porter atteinte à celles légalement attribuées au Syndic, à l'Assemblée générale ou au(x) Commissaire(s),</p> <ul style="list-style-type: none"> - et l'obligation d'établir un rapport annuel circonstancié de mission dans le chef de celui-ci. <p><i>b) Composition</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Conseil de copropriété est composé des titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'Assemblée générale. <p><i>c) Modalités pratiques liées à l'exercice de sa mission</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Syndic produit toutes pièces ou documents se rapportant à sa gestion ou intéressant la copropriété au plus tard endéans les 15 jours de la réception de la demande du Conseil de copropriété, le cas échéant, à la requête du président de celui-ci. La demande peut être adressée soit par courrier, soit par courriel à l'adresse du Syndic ou encore, si le Syndic participe à une séance du Conseil de copropriété directement lors de celle-ci, à travers la communication du procès-verbal du Conseil de copropriété. Cette communication intervient sur un support adapté, en fonction de la nature des pièces ou documents. Les frais de celle-ci sont à la charge de la copropriété et préalablement définis dans la tarification du Syndic. • Toute délégation ou mission adressée spécialement au Conseil de copropriété est consignée dans un procès-verbal d'assemblée générale. Ce document justifie, s'il y a lieu, de l'absence d'empiètement de compétence. Cette délégation ou mission débute avec l'envoi de l'extrait du procès-verbal auprès du Conseil de copropriété ou de son président. En ce cas, le Conseil de copropriété rend compte de sa mission dans son rapport annuel. 	
<p>Article 8.- Commissaire(s) aux comptes</p>	
<p><i>a) Principe</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • La copropriété se dote, à la diligence de l'Assemblée générale, soit d'un Commissaire aux comptes (unique), soit de plusieurs Commissaires 	<p>Art. 3.91</p> 



<p>qui forment entre eux un collège.</p> <p>b) <u>Nomination</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Syndic porte d'office à l'Assemblée générale ordinaire la désignation d'un ou plusieurs Commissaires, en fonction de la difficulté rencontrée. • Il(s) est (sont) nommé(s), soit parmi les Copropriétaires, soit, à la requête de l'Assemblée générale en dehors de celle-ci. Le mandat de Commissaire est d'un an, renouvelable. • Le Commissaire ressortit obligatoirement à la profession d'expert-comptable ou de réviseur d'entreprises, s'il n'est pas copropriétaire. <p>c) <u>Mission - Droits et obligations</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le(s) Commissaire(s) s'acquitte des devoirs suivants : <ul style="list-style-type: none"> - vérifier la régularité formelle des comptes et notamment, le respect des obligations comptables telles que notamment détaillées, aux présentes, - vérifier la concordance entre les dépenses, les initiatives du syndic et les décisions de l'assemblée et dans ce contexte, la concordance entre les chiffres de la comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable, - vérifier le respect des règles définies en matière de marché de travaux et de services, - établir un rapport annuel sur les aspects financiers et comptables de la copropriété et le communiquer au Conseil de copropriété un mois avant la tenue de l'assemblée générale ordinaire • Il(s) disposent à cet effet de l'ensemble des prérogatives utiles, en ce compris le droit d'accéder à l'ensemble des pièces financières et comptables et s'il n'est pas professionnel du chiffre, solliciter tous avis utile. Toutefois, s'il entend exposer des dépenses auprès de tiers au-delà d'un budget de mille euros, il est tenu de solliciter l'accord du Conseil de copropriété. • La responsabilité civile du ou des commissaire(s) est couverte par une police d'assurance souscrite à la diligence du Syndic, dont les primes incombent à la copropriété. 	
4. DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES À LA VIE EN COMMUN	
Article 9.- Sérénité	

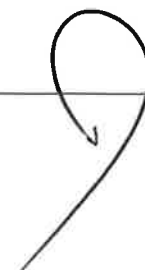
a) Tranquillité :

- **Généralités** - Les propriétaires et occupants des Lots veillent à la tranquillité, notamment en atténuant autant que possible les bruits et autres formes de nuisance.
- **Applications** - Dans ce contexte, ils s'attèlent à :
 - atténuer les bruits et, en tout état de cause, à éviter tout son audible à l'extérieur de leur Lot *entre vingt-quatre heures et six heures*, en semaine et huit heures, le week-end. Ils veillent par exemple à régler le volume des appareils sonores (télévisions, téléphones, ordinateurs, instruments de musique, ...),
 - éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) pendant ces mêmes horaires,
 - lorsque le sol des pièces de vie n'est pas recouvert de revêtement isolant sur le plan acoustique (ex. dalles ou parquet), placer des dômes de silence aux pieds des sièges et porter des chaussures d'intérieur ;
 - et plus généralement, à toute heure, éviter de traîner dans leur Lot, des tables ou des chaises non munies de sabots «anti-bruit», de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels, ...
- Tout propriétaire ou occupant d'un Lot veille à :
 - ne pas encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des Copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles,
 - faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou autres. Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.
- Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans les halls d'entrée et les cages d'escalier et, s'agissant des parties communes, doivent se dérouler exclusivement à l'extérieur.

- Les *travaux* générateurs de nuisances sonores et autres (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera ...) doivent être effectués en semaine *entre huit et dix-neuf 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, s'il en existe, dans les containers. Tout entrepreneur est, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, tenu de les évacuer sans délai.

b) Sécurité :

- **Généralités** - Tout copropriétaire ou occupant évite d'adopter un comportement qui compromette la sécurité au sein de la copropriété.
- **Fermeture des ouvertures**. Chacun veille à la fermeture des portes des communs ou encore, en cas d'absence, à celle des ouvertures du rez-de-chaussée et du premier étage. Chacun des copropriétaires est responsable de ses visiteurs. Lorsqu'il existe, le code d'alarme n'est pas communicable aux visiteurs.
- **Animaux**. Les occupants sont autorisés, à titre de simple **tolérance**, à posséder dans l'Immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du Syndic. Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision oblige le contrevenant au paiement d'une somme déterminée préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve.
- **Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres** - Il ne peut être établi dans l'Immeuble **aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes**, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix et, le cas échéant, les autorisations administratives. Même si cette

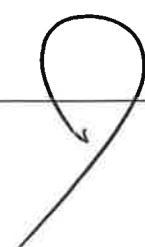
<p>autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.</p>	
<p>Article 10.- Esthétique - Aspects généraux</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Généralités - Personne ne peut altérer ou laisser s'altérer l'esthétique des parties communes, le cas échéant, en usage exclusif ou encore, des parties privatives visibles de l'extérieur. • Sobriété extérieure - Les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linges et autres objets quelconques. • Toiture - Le revêtement du toit ou des éléments de toiture doit être identique au sein de la copropriété, sauf décision contraire de l'Association des copropriétaires. • Autres applications - A titre d'exemple, <ul style="list-style-type: none"> - les fils et câblages de réseau ne peuvent emprunter des parties communes visibles ; - si les occupants veulent placer des occultants aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte, à fixer par l'Assemblée générale ; - les éventuelles terrasses et balcons doivent être maintenus dans un état permanent de propreté. Il est notamment interdit, en dehors d'éventuelles directives données par l'assemblée générale, d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin, d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et cætera, de jeter quoi que ce soit à l'extérieur (mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et cætera ...) et de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur, - tout copropriétaire ou occupant est tenu de prendre toute mesure positive ou négative, afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, et par exemple, ne pas y déposer de nourriture ou de boissons. • Publicité – Plaque – Boîte aux lettres. Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité 	




<p>qualifiée, 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 par contre 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Boîte aux lettres. 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. 	
<p>Article 11.- Propreté</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Généralités - Le nettoyage des parties communes et l’évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du Syndic qui agit avec le concours du personnel d’entretien. En cas de défaillance, le Syndic prend 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. • Contrat – S’il constate un défaut d’entretien récurrent, le Syndic est habilité à passer tout contrat pour l’entretien et la conservation des parties communes et notamment du jardin, afin de le maintenir constamment en parfait état (tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, ...). L’usage exclusif de tout ou partie du jardin entraîne le transfert de cette obligation sur la tête du bénéficiaire ; toutefois, si la copropriété intervient dans celle-ci, notamment en cas de défaillance du bénéficiaire, elle en répercute le coût au copropriétaire réputé défaillant. L’Association des copropriétaires est également habilitée à édicter des directives à propos des jardins, en tout domaine (esthétique, ...), soit en particulier, soit par voie générale, à travers le règlement d’ordre intérieur et, si par extraordinaire, un défaut d’entretien est constaté par le Syndic à imposer des décisions. A défaut 	

<p>d'entretien du ou des jardins par le(s) copropriétaire(s) concerné, le Syndic a le droit de se substituer à lui et de le faire entretenir aux frais exclusifs du ou des copropriétaire(s) défaillant qui doit, en sus, donner libre accès au jardin dont il a l'usage exclusif.</p>	
<p>Article 12.- Toiture</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Limite d'utilisation de la toiture - Est uniquement autorisé tout passage sur les toits, rendu nécessaire par l'entretien ou la réparation de ceux-ci et plus généralement de l'ensemble immobilier dans toutes ses composantes, en ce compris des Lots privés. 	
<p>Article 13.- Equipements particuliers</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Emission sans fil - Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs sans fil (télévision, téléphone, audio, ...), mais en se conformant au Règlement d'ordre intérieur. • Télédistribution et câblages - La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système, à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du Syndic. Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage]. 	
<p>Article 14.- Emménagements – Déménagements</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers volumineux et corps pondéreux, se déroulent exclusivement selon les indications du Syndic. Celui-ci doit en être avisé au moins cinq jours ouvrables à l'avance, soit par envoi recommandé, soit par courriel à son adresse électronique de référence. Ils donnent lieu de plein droit à une indemnité minimum de cinquante euros, dont le montant est, le cas échéant, adapté par l'assemblée générale. • Toute dégradation commise aux parties communes ou à d'autres parties privées sera portée en compte au copropriétaire ou à son occupant. 	
<p>Article 15.- Fenêtres, portes-fenêtres, portes de balcon, châssis et vitres, volets et persiennes</p>	

<ul style="list-style-type: none"> • Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs incombe à chaque Lot. Toutefois, le Syndic est en droit d'enjoindre à tout copropriétaire de prendre des mesures conservatoires et de remédiation, dès qu'une infiltration est constatée. • De plus, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'Immeuble : <ul style="list-style-type: none"> - 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 qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné, le cas échéant, dans le respect des lignes esthétiques, 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, dans le respect des lignes esthétiques de la copropriété. 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 qualifiée. 	
<p>Article 16 - Caves et Emplacements de parking ou Garages</p>	
<p>a) <u>Caves</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un Lot dans la copropriété; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un Lot au sein de celle-ci. • Il est cependant permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'Association des copropriétaires. <p>b) <u>Emplacements de parking / Garages</u></p> <p>1) Cessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les emplacements de parking sont librement cessibles. <p>2) Destination – limites :</p>	

<ul style="list-style-type: none"> • Les emplacements de parkings et garages 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. • L'usage des emplacements de parkings et garages doit se faire avec le minimum d'inconvénient pour tous les copropriétaires, en particulier entre vingt-deux (22) heures et sept (7) heures. • Les usagers doivent se conformer à tous règlements décidés par l'assemblée générale ainsi qu'à toutes directives du Syndic, notamment en termes de signalisation. • Sont interdits dans les rampes d'accès et aires de manœuvre, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores. • 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. • Le lavage des voitures est interdit dans l'Immeuble. • 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 trois quarts des voix. • Aucune plaque nominative ne pourra être apposée sur les emplacements communs, à moins d'un usage exclusif. 	
<p>Article 17.- Sanitaires</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Tout copropriétaire ou occupant veille à : <ul style="list-style-type: none"> - à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, à fermer le robinet d'arrêt ; - à l'entretien régulier des joints au pourtour des sanitaires, baignoires et bacs de douche, - à vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges, - et à réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations lors de la prise d'eau. 	
<p>Article 18.- Instructions en cas d'incendie</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Chaque copropriétaire ou occupant se conforme au règlement et directives des pompiers qui 	



<p>l'emportent, en cas de contradiction, sur le ROI.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chaque Lot doit être pourvu d'un système de lutte contre l'incendie, en ce compris des détecteurs prévus par la loi. • En cas d'incendie, l'usage des ascenseurs est interdit. • 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 de rester dans son Lot, porte palière fermée et d'attendre les instructions et les secours. 	
<p>Article 19.- Déchets ménagers - Locaux vide-ordures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les déchets ménagers le cas échéant déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs réglementaires, fermés hermétiquement. • Aucun objet encombrant ne peut être déposé dans le local-poubelle. 	
<p>Article 20.- Règlement des différends - Conciliation</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de litige entre Copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, le Syndic fait office d'instance de conciliation. Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord subsiste, il sera porté soit devant un médiateur agréé, soit devant un conciliateur, choisi par l'ensemble des personnes concernées. 	

AUTHENTICITÉ DE L'ANNEXE

- Le(s) comparant(s) confirme(nt) au besoin qu'ils ont reçu le projet d'acte avec son ou ses annexe(s), moins de 5 jours avant sa réception mais que ce délai leur a été suffisant pour en prendre connaissance.
- Après lecture – *intégrale*, s'agissant des mentions prévues par la loi organique du notariat, les éventuelles modifications apportées après l'envoi du projet et partielle, s'agissant du solde de l'acte et de son ou ses annexes – et commentée, le(s) comparant(s) signe(nt) avec Nous, Notaire

L'Orée de Seumay Immeuble BC

Rapport sur la détermination des quotités.

1. La copropriété se compose de 20 appartements, de 3 espaces pour profession libérale et/ou de service, 23 caves et 30 emplacements de parking intérieurs.
2. Dans un premier temps, il a été décidé d'instaurer un total de 10.000 quotités pour l'ensemble de cette copropriété, ceci pour réduire l'impact des valeurs arrondies.
3. Dans un second temps, les superficies nettes des différentes entités privatives ou à usage exclusif ont été mesurées à partir des fichiers informatiques fournis par le Maître d'œuvre. Les superficies nettes sont mesurées entre les murs structurels des espaces privatifs, ne tenant donc compte ni des superficies de ses murs ni des gaines techniques. Les cloisons sont comprises dans les superficies mesurées. Seules les surfaces ayant plus de 1.50 m de hauteur libre sont mesurées. Les caves, balcons, les terrasses et les jardins ont été mesurés séparément.
4. Ensuite certaines de ces superficies seront pondérées. En effet l'avantage tiré de l'utilisation d'un élément accessoire n'est pas directement proportionnel à sa taille. Par exemple, tout en apportant un plus évident dont il faut tenir compte, 1 m² de terrasse n'apporte pas le même avantage qu'1 m² de logement ou qu'1 m² de cave. Le but est de maintenir une bonne équité lors de l'utilisation des quotités (répartition de charges, reconstruction, etc.). Tenant compte de l'affectation d'un élément, de sa situation ainsi que de ses types de construction et des parachèvements prévus à l'origine, les superficies ont été pondérées suivant les règles suivantes :
 - a. Les superficies des logements et des professions libérales et/ou de services sont comptées à 100 %.
 - b. Les superficies des balcons et des terrasses sont pondérées à 40 %.
 - c. Les superficies des caves sont pondérées à 30 %.
 - d. Les superficies des parkings intérieurs sont pondérées à 70 %.
 - e. Les superficies des jardins de moins de 100 m² sont pondérées à 20 % et les surplus des superficies de jardin de plus de 100 sont pondérés à 10 %.
5. Pour le calcul des quotités, la superficie totale de calcul d'une entité est obtenue en additionnant les superficies telles que déterminées au point 4.
6. Les quotités de chaque entité sont obtenues proportionnellement aux superficies telles que définies au point 5.

7. Le total des superficies des emplacements de parking a été pondéré à 70% dans un premier temps. Rapporté au total des superficies pondérées des autres entités, on obtient le nombre total de quotités pour les parkings, qui, divisé par le nombre d'emplacements, donne les quotités pour un emplacement de parking. Ainsi, dans ces calculs, un emplacement pour personne à mobilité réduite a les mêmes quotités qu'un emplacement standard malgré sa taille plus importante.

À Genval, le 26 juillet 2021.



Benoît Soete
Géomètre Expert



Dourimmo - Projet Seumay - Bâtiment BC

Genvai le 26.07.2021

Superficies et quotités

Etages	Entités	Numéros réservés	Superficies nettes					Quotités	Entités	Etage	
			Logements	Surface Prof Libérale	Terrasses Balcons	Jardins	Cave				Parking
-1	CP01	488F4 P0024					4.83 m ²	12.50 m ²	47	C01 - P01	SOUS-SOL
-1	CP02	488F4 P0025					4.25 m ²	12.41 m ²	46	C02 - P02	
-1	CP03	488F4 P0026					4.20 m ²	12.41 m ²	46	C03 - P03	
-1	CP04	488F4 P0027					4.20 m ²	12.41 m ²	46	C04 - P04	
-1	CP05	488F4 P0028					4.81 m ²	12.41 m ²	47	C05 - P05	
-1	CP06	488F4 P0029					7.25 m ²	12.50 m ²	50	C06 - P06	
-1	P07	488F4 P0047						12.41 m ²	40	P07	
-1	P08	488F4 P0048						12.32 m ²	40	P08	
-1	P09	488F4 P0049						12.41 m ²	40	P09	
-1	P10	488F4 P0050						12.50 m ²	40	P10	
-1	P11	488F4 P0051						12.50 m ²	40	P11	
-1	CP12	488F4 P0030					4.91 m ²	12.50 m ²	47	C12 - P12	
-1	CP13	488F4 P0031					4.27 m ²	12.41 m ²	46	C13 - P13	
-1	CP14	488F4 P0032					4.27 m ²	12.41 m ²	46	C14 - P14	
-1	CP15	488F4 P0033					4.27 m ²	12.41 m ²	46	C15 - P15	
-1	CP16	488F4 P0034					4.27 m ²	16.41 m ²	46	C16 - P16	
-1	CP17	488F4 P0035					5.02 m ²	12.38 m ²	47	C17 - P17	
-1	P18	488F4 P0052						12.38 m ²	40	P18	
-1	CP19	488F4 P0036					6.08 m ²	12.38 m ²	48	C19 - P19	
-1	CP20	488F4 P0037					5.58 m ²	12.38 m ²	48	C20 - P20	
-1	P21	488F4 P0053						12.38 m ²	40	P21	
-1	P22	488F4 P0054						12.41 m ²	40	P22	
-1	CP23	488F4 P0038					8.43 m ²	12.41 m ²	52	C23 - P23	
-1	CP24	488F4 P0039					8.46 m ²	12.53 m ²	52	C24 - P24	
-1	P25	488F4 P0055						12.53 m ²	40	P25	
-1	P26	488F4 P0056						12.53 m ²	40	P26	
-1	CP27	488F4 P0040					5.23 m ²	25.00 m ²	87	C27 - P27 et 28	
-1	CP29	488F4 P0041					5.18 m ²	25.00 m ²	87	C29 - P29 et 30	
-1	C30	488F4 P0042					7.39 m ²		10	C30	
-1	C31	488F4 P0043					10.61 m ²		15	C31	
-1	C32	488F4 P0044					6.49 m ²		9	C32	
-1	C33	488F4 P0045					3.75 m ²		5	C33	
-1	C34	488F4 P0046					3.27 m ²		4	C34	

Dourimmo - Projet Seumay - Bâtiment BC

Genval le 26.07.2021

Superficies et quotités

Etages	Entités	Numéros réservés	Superficies nettes					Quotités	Entités	Etage	
			Logements	Surface Prof Libérale	Terrasses Balcons	Jardins	Cave				Parking
0	B0.1	488F4 P0001		50.24 m ²		15.29 m ²		245	Prof. Libérale/Services	B0.1	REZ
0	B0.2	488F4 P0002		68.85 m ²	10.10 m ²	12.65 m ²		347	Prof. Libérale/Services	B0.2	
0	B0.3	488F4 P0003		77.41 m ²	24.06 m ²	31.94 m ²		429	Prof. Libérale/Services	B0.3	
0	B0.4	488F4 P0004	76.20 m ²		17.08 m ²	40.83 m ²		417	2 chambres	B0.4	
0	B0.5	488F4 P0005	78.47 m ²		26.21 m ²	210.15 m ²		551	2 chambres	B0.5	
0	C0.1	488F4 P0016	81.03 m ²		12.00 m ²	113.48 m ²		491	2 chambres	C0.1	
0	C0.2	488F4 P0017	55.96 m ²		9.55 m ²	130.87 m ²		380	1 chambre	C0.2	
0	C0.3	488F4 P0018	79.98 m ²		12.00 m ²	240.68 m ²		545	2 chambres	C0.3	
1	B1.1	488F4 P0006	50.18 m ²		8.43 m ²			245	1 chambre	B1.1	1er étage
1	B1.2	488F4 P0007	75.20 m ²		8.14 m ²			360	2 chambres	B1.2	
1	B1.3	488F4 P0008	77.47 m ²		8.00 m ²			370	2 chambres	B1.3	
1	B1.4	488F4 P0009	76.20 m ²		8.00 m ²			364	2 chambres	B1.4	
1	B1.5	488F4 P0010	78.47 m ²		9.25 m ²			377	2 chambres	B1.5	
1	C1.1	488F4 P0019	81.03 m ²		12.00 m ²			393	2 chambres	C1.1	
1	C1.2	488F4 P0020	55.96 m ²		9.55 m ²			274	1 chambre	C1.2	
1	C1.3	488F4 P0021	79.98 m ²		12.00 m ²			389	2 chambres	C1.3	
2	B2.1	488F4 P0011	50.12 m ²		8.44 m ²			245	1 chambre	B2.1	2e étage
2	B2.2	488F4 P0012	73.88 m ²		9.13 m ²			356	2 chambres	B2.2	
2	B2.3	488F4 P0013	76.33 m ²		7.90 m ²			364	2 chambres	B2.3	
2	B2.4	488F4 P0014	75.19 m ²		8.00 m ²			360	2 chambres	B2.4	
2	B2.5	488F4 P0015	55.29 m ²		8.49 m ²			269	1 chambre	B2.5	
2	C2.1	488F4 P0022	81.39 m ²		8.74 m ²			389	2 chambres	C2.1	
2	C2.2	488F4 P0023	96.02 m ²		11.87 m ²			463	3 chambres	C2.2	

Totaux 1454.34 196.51 248.94 795.89 127.02 377.23 10000

nombre de parking : 30
 surface moyenne P. : 12.57

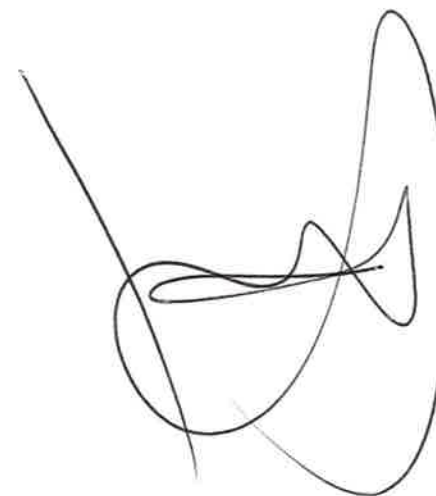
soit : 40 quotités / parking

Dourimmo - Projet Seumay - Bâtiment BC

Quotités par immeuble et Sous-sols

Etages	Entités	Quotités	Quotités pour les Sous-sol	Quotités pour les Bat B	Quotités pour les Bat C	Etage
-1	C01 - P01	47	47			SOUS-SOL
-1	C02 - P02	46	46			
-1	C03 - P03	46	46			
-1	C04 - P04	46	46			
-1	C05 - P05	47	47			
-1	C06 - P06	50	50			
-1	P07	40	40			
-1	P08	40	40			
-1	P09	40	40			
-1	P10	40	40			
-1	P11	40	40			
-1	C12 - P12	47	47			
-1	C13 - P13	46	46			
-1	C14 - P14	46	46			
-1	C15 - P15	46	46			
-1	C16 - P16	46	46			
-1	C17 - P17	47	47			
-1	P18	40	40			
-1	C19 - P19	48	48			
-1	C20 - P20	48	48			
-1	P21	40	40			
-1	P22	40	40			
-1	C23 - P23	52	52			
-1	C24 - P24	52	52			
-1	P25	40	40			
-1	P26	40	40			
-1	C27 - P27 et 28	87	87			
-1	C29 - P29 et 30	87	87			
-1	C30	10	10			
-1	C31	15	15			
-1	C32	9	9			
-1	C33	5	5			
-1	C34	4	4			

Dourimmo - Projet Seumay - Bâtiment BC						
Quotités par immeuble et Sous-sols						
Etages	Entités	Quotités	Quotités pour les Sous-sol	Quotités pour les Bat B	Quotités pour les Bat C	Etage
0	B0.1	245		245		REZ
0	B0.2	347		347		
0	B0.3	429		429		
0	B0.4	417		417		
0	B0.5	551		551		
0	C0.1	491			491	
0	C0.2	380			380	
0	C0.3	545			545	
1	B1.1	245		245		1er étage
1	B1.2	360		360		
1	B1.3	370		370		
1	B1.4	364		364		
1	B1.5	377		377		
1	C1.1	393			393	
1	C1.2	274			274	
1	C1.3	389			389	
2	B2.1	245		245		2e étage
2	B2.2	356		356		
2	B2.3	364		364		
2	B2.4	360		360		
2	B2.5	269		269		
2	C2.1	389			389	
2	C2.2	463			463	
		10000		5299	3324	
			1377	10000.00		



h.

**Lot BC
sous-sol**

Commune de Perwez
1ère Division (25084), Section D
numéro résevé 488C4 P0000

Projet DOURIMMO sa
(groupe Equilis)





Orée de S
avenue Wilmart - 13

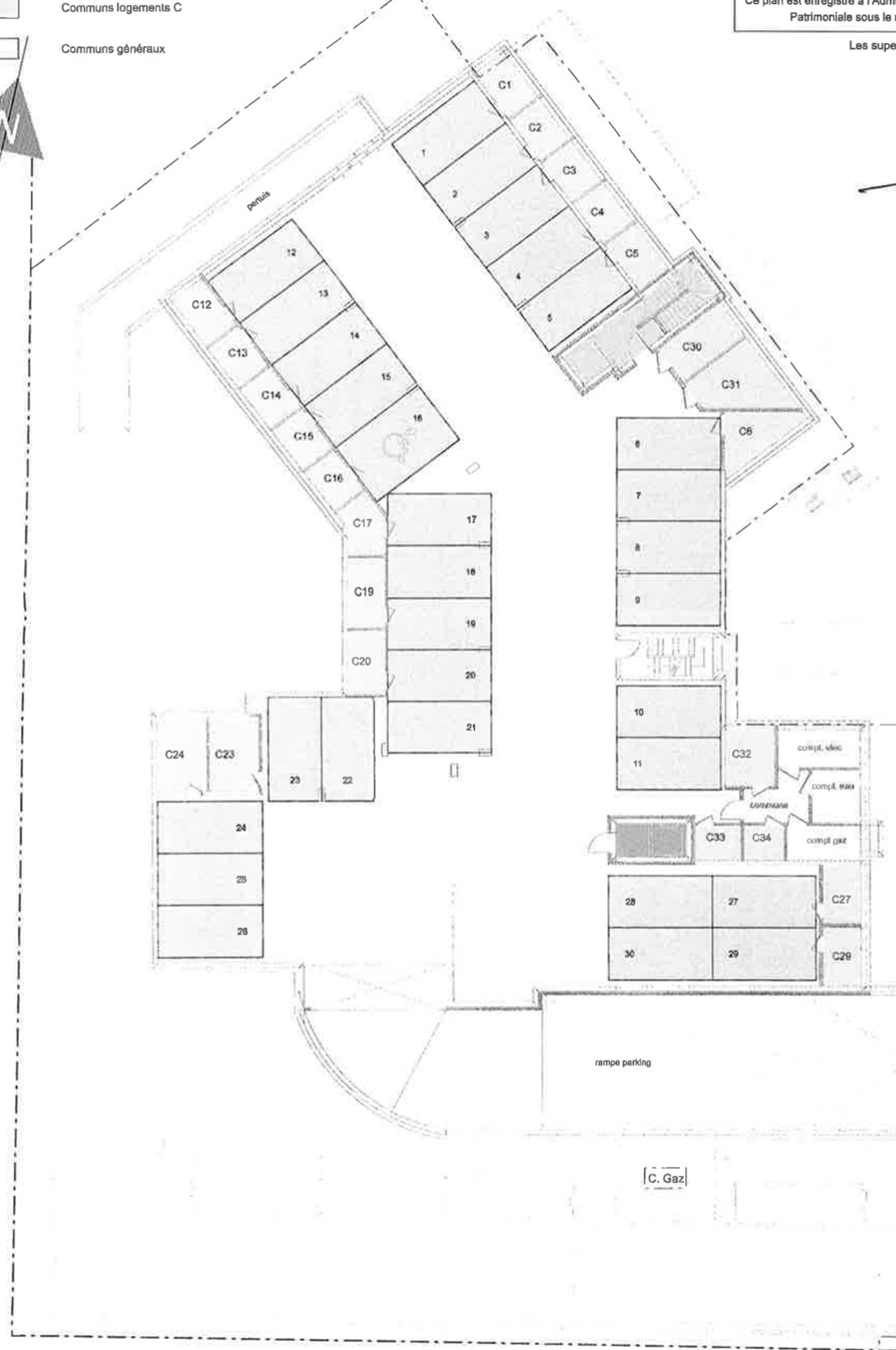
hvs & part

Géomètres-Experts
Ets. Herveux - part
hvs@hvs.be
Rue de Rozonsart, 14 BE-1330
Tel : 02/853.11.18 - 02

Ce plan est enregistré à l'Admin
Patrimoniale sous le n

Les super

-  Parking
-  Caves
-  Communs logements B
-  Communs logements C
-  Communs généraux



Avenue Wilmart

Lot BC
rez-de-chaussée

Commune de Perwez **Projet DOURIMMO sa**
1ère Division (25084), Section D **(groupe Equilis)**
numéro résevé 488C4 P0000

L'Orée de Seumay
avenue Wilmart - 1360 Perwez

Date:
26/07/2021

Dossier:
2021.03.16

Echelle:
1/200

Plan / ind:
100

hvs & partenaires

Géomètres-Expert Urbanistes
Lit. Hensler - Barck. Sato








hvs@hvs.be
Rue de Rixensart, 14 BE-1332 Genval - Rixensart
Tel: 02/653.11.10 - 02/652.07.07

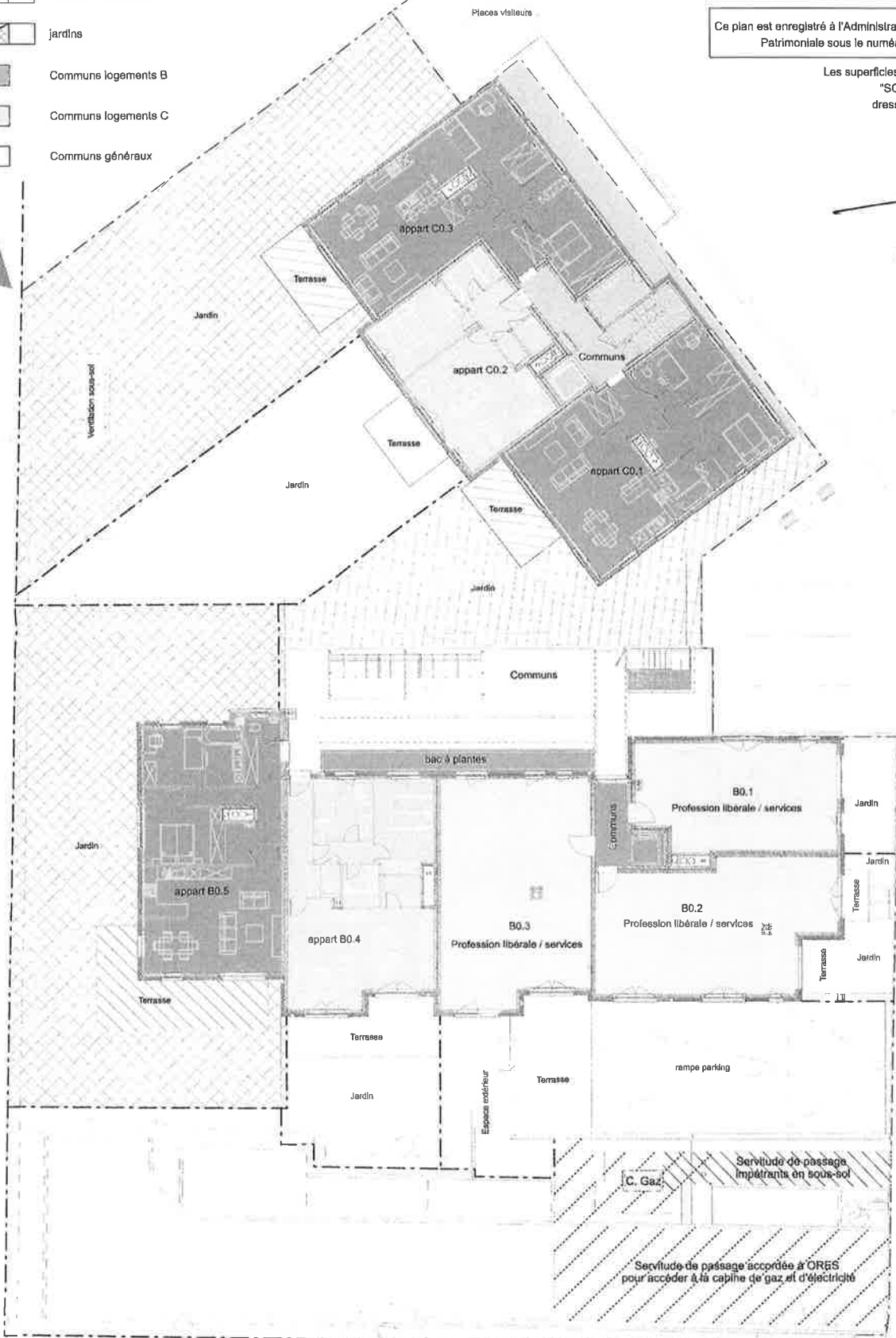
Ce plan est enregistré à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de référence *****

Les superficies sont mesurées sur base du fichier "SOM 02 Rez-de-chaussée BC.dwg" dressé par ADE Architects le 21/06/2021

Genval le 26-07-2021






Benoît Soata
Benoît Soata
GEO 040 145

-  Profession libérale
-  Logements
-  Balcons - Terrasses
-  Jardins
-  Communs logements B
-  Communs logements C
-  Communs généraux



Avenue Wilmart

Lot BC
1er étage

-  Logements
-  Balcons - Terrasses
-  Communs logements B
-  Communs logements C
-  Communs généraux

Commune de Perwez **Projet DOURIMMO sa**
1ère Division (25084), Section D **(groupe Equilis)**
numéro résevé 488C4 P0000

L'Orée de Seumay
avenue Wilmart - 1360 Perwez

Date:
26/07/2021

Dossier:
2021.03.16

Echelle:
1/200

Plan / ind:
101

hvs & partenaires

Géomètres-Expert Urbanistes

Exp. Planes - approval scale


hvs@hvs.be

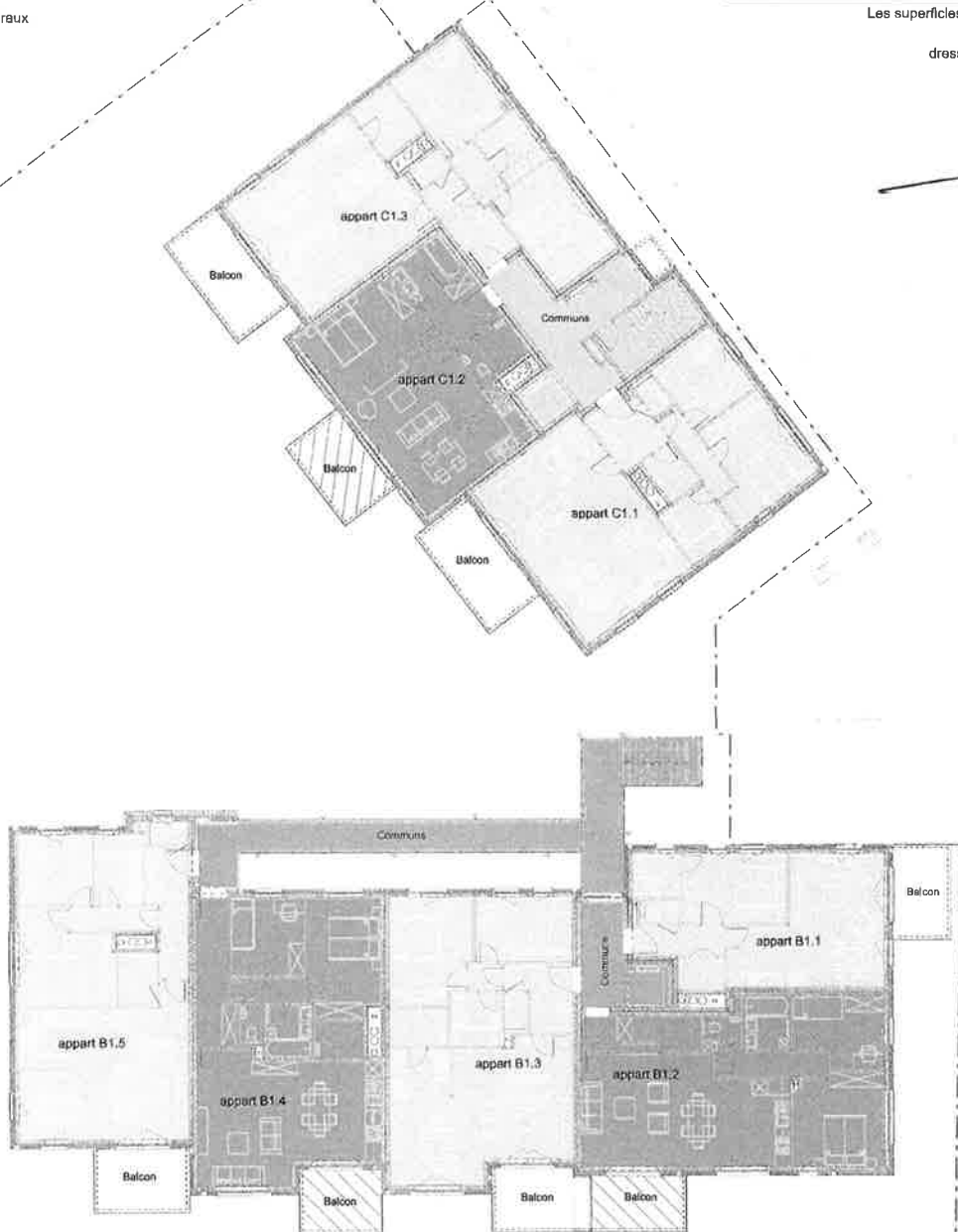
Rue de Rixensart, 14 BF-1332 Genval - Rixensart
Tel: 021 653.11.18 - 021 652 07 07

Ce plan est enregistré à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de référence *****

Les superficies sont mesurées sur base du fichier "S0UM 03 1er étage BC.dwg" dressé par ADE Architects le 21/06/2021

Genval le 26-07-2021


Benoît Soete
GEO 040 145



C. Gaz

Avenue Wilmart

Lot BC
2ème étage - combes

Commune de Perwez
1ère Division (25084), Section D
numéro résevé 488C4 P0000

Projet DOURIMMO sa
(groupe Equilis)

L'Orée de Seumay
avenue Wilmart - 1360 Perwez

Date:
26/07/2021

Dossier:
2021.03.16

Echelle:
1/200

Plan / ind:
102

hvs & partenaires

Géomètres-Expert Urbanistes

Liv. Hubert - bureau 3/4/10

hvs@hvs.be





Rue de Rixonsart, 14 BE-1332 Genval - Rixonsart
Tel: 02/ 653.11.18 - 02/ 852.07.07

Ce plan est enregistré à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de référence *****

Les superficies sont mesurées sur base du fichier "SOUM 04 Combes BC.dwg" dressé par ADE Architects le 21/06/2021

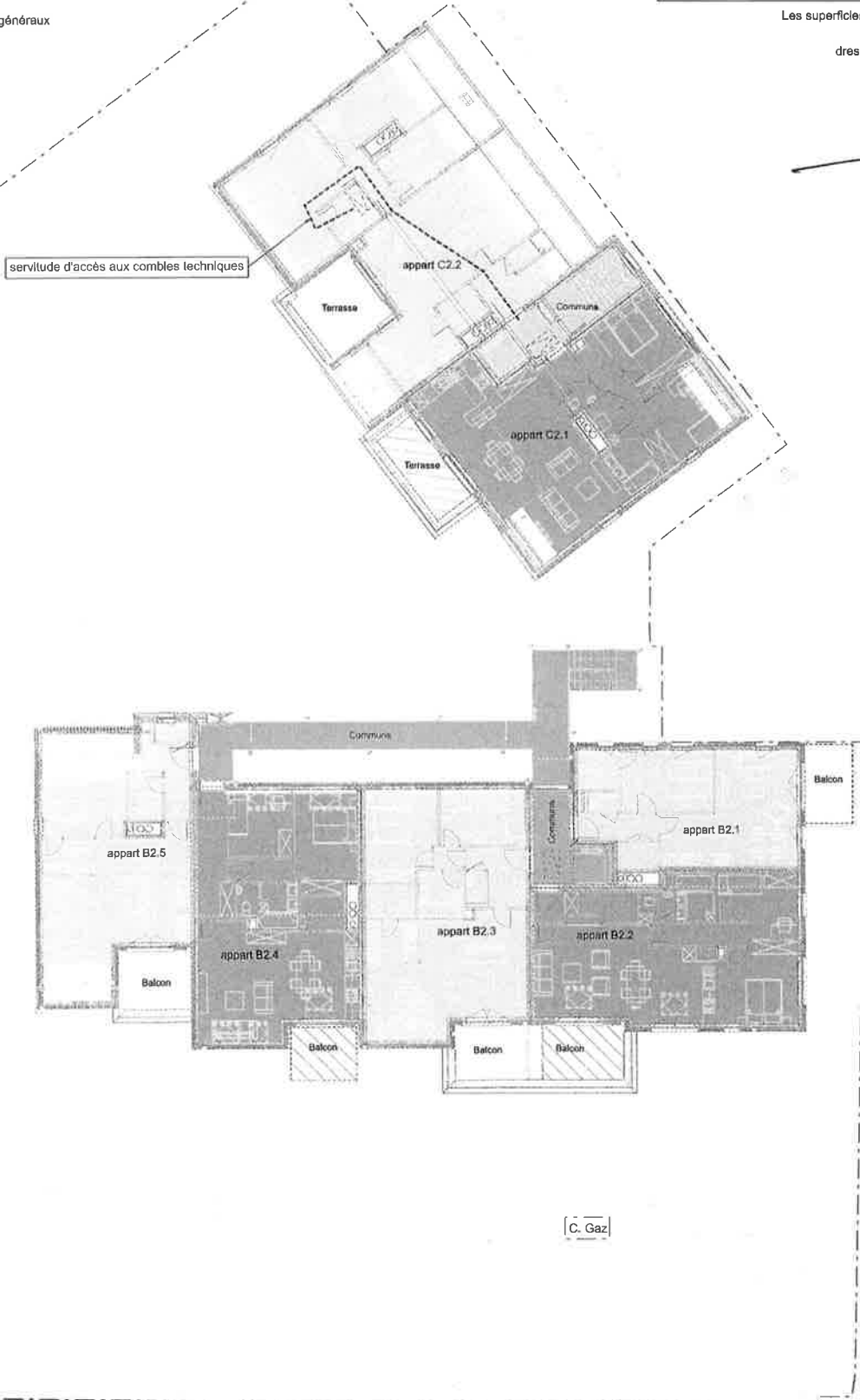
Genval le 26-07-2021

Benoit Soele
GEO 040 145

-  Logements
-  Logements : surface sous 1,50m
-  Communs logements B
-  Communs logements C
-  Communs généraux







servitude d'accès aux combes techniques



Avenue Wilmart

Lot BC
combles techniques

-  Logements
-  Communs logements B
-  Communs logements C
-  Communs généraux

Commune de Perwez **Projet DOURIMMO sa**
1ère Division (25084), Section D (groupe Equilis)
numéro résevé 488C4 P0000

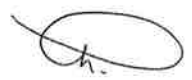
L'Orée de Seumay avenue Wilmart - 1360 Perwez		Date: 26/07/2021
 Géomètres-Expert Urbanistes Lini-Hofhaus - Usard-Scuder hvs@hvs.be Rue de Rixensart, 14 BE-1332 Genval - Rixensart Tél: 02/653.11.18 - 02/652.07.07		Dossier: 2021.03.16
		Echelle: 1/200
		Plan / ind: 103

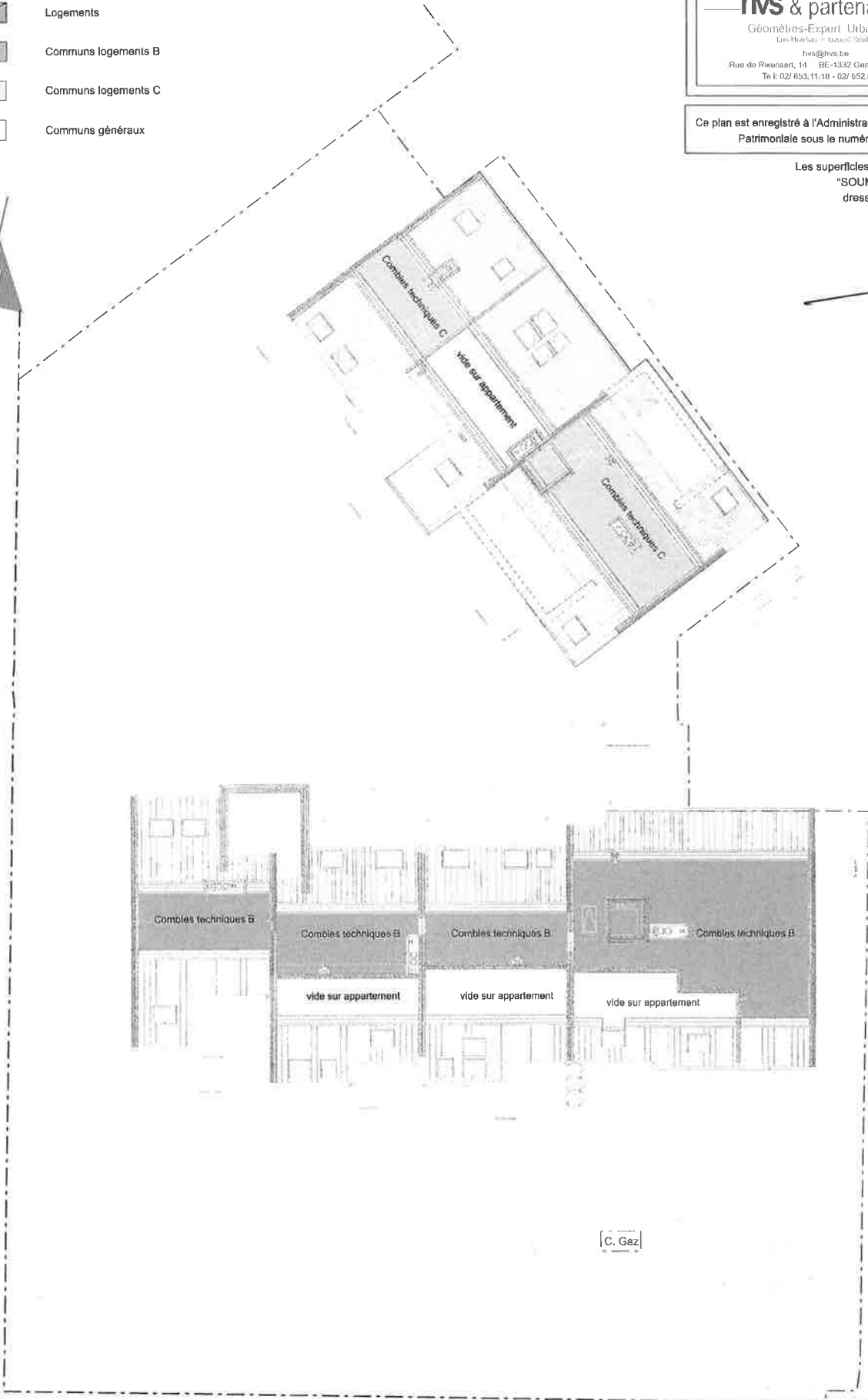
Ce plan est enregistré à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de référence *****

Les superficies sont mesurées sur base du fichier "SOUM 05 Combles techniques BC.dwg" dressé par ADE Architects le 21/06/2021

Genval le 26-07-2021

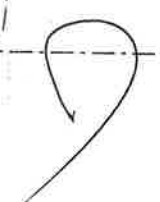

Benoît Soete
GEO 040 145









C. Gsz

Avenue Wilmart



Lot BC

Toiture

-  Logements
-  Communs logements B
-  Communs logements C
-  Communs généraux

Commune de Perwez
1ère Division (25084), Section D
numéro résevé 488C4 P0000

Projet DOURIMMO sa
(groupe Equilis)

L'Orée de Seumay

avenue Wilmart - 1360 Perwez

Date:
26/07/2021

Dossier:
2021.03.16

Echelle:
1/200

Plan / ind:
104

hvs & partenaires

Geomètres-Expert Urbanistes

Exp. Héliport - Juraal Steads

hvs@hvs.be

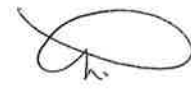
Rue de Roxonsart, 14 BE-1332 Genval - Roxonsart
Tel: 02/653.11.18 - 02/652.07.07

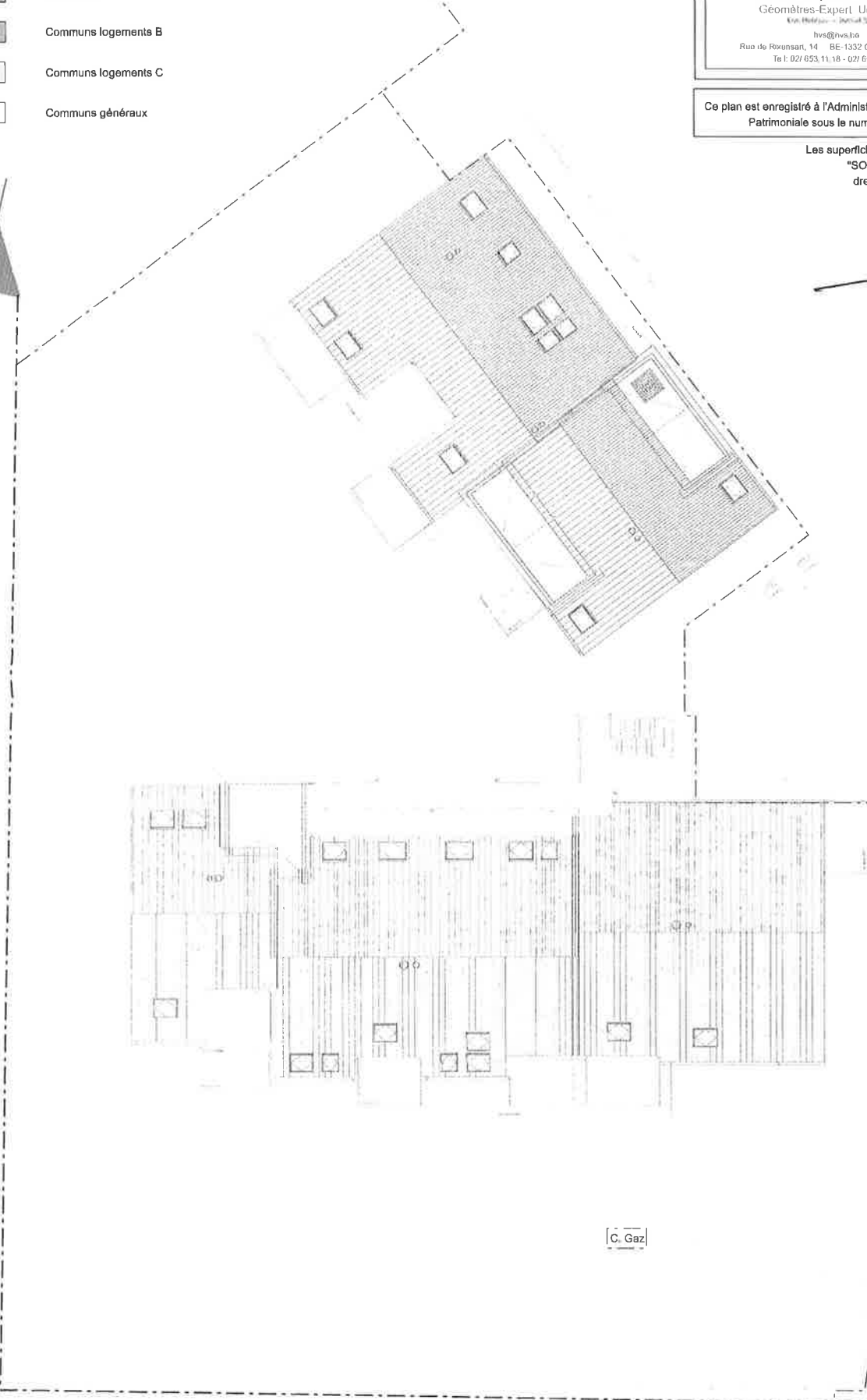
Ce plan est enregistré à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de référence *****

Les superficies sont mesurées sur base du fichier "SOUM 05 Combles techniques BC.dwg" dressé par ADE Architects le 21/06/2021

Genval le 26-07-2021


Benoit Soete
GEO 040 145

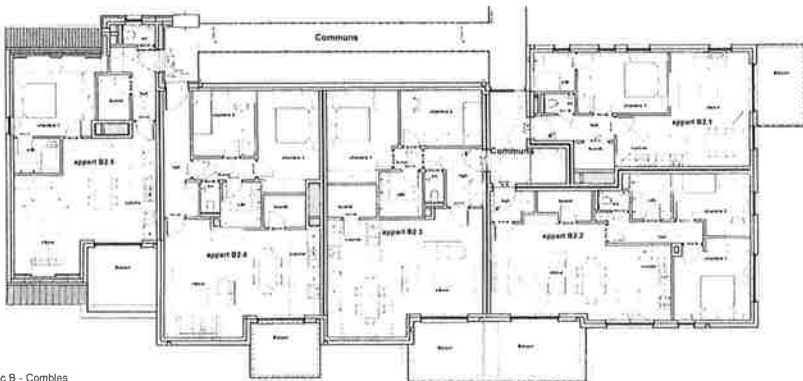




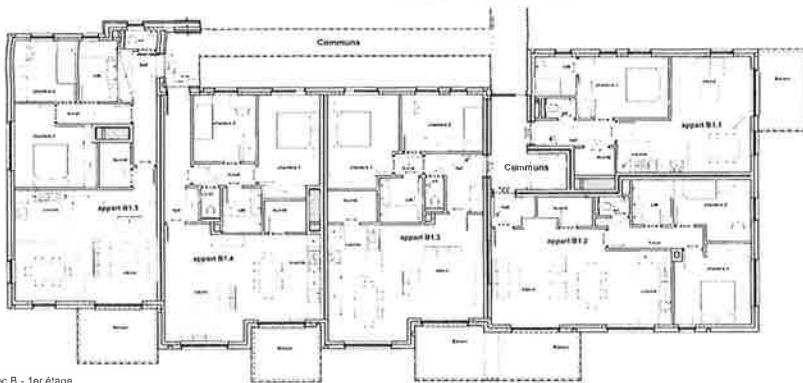
[C. Gaz]

Avenue Wilmart

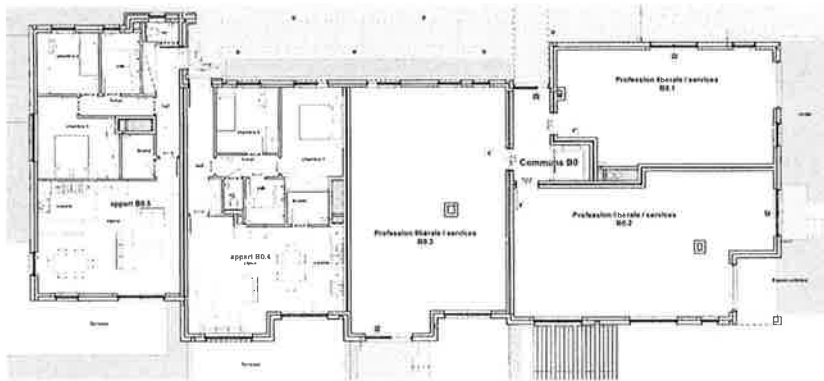
6



Bloc B - Comblés



Bloc B - 1er étage



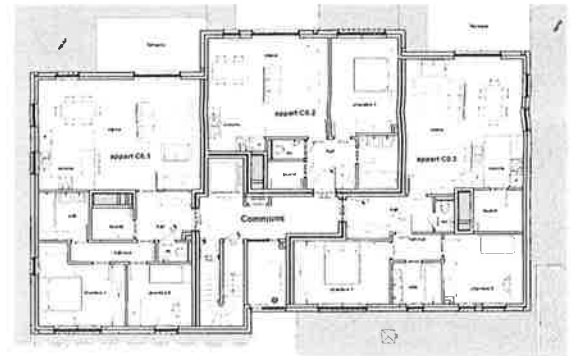
Bloc B - Rez-de-chaussée



Bloc C - Comblés



Bloc C - 1er étage



Bloc C - Rez-de-chaussée

<p>L'Orée de Seumay Construction d'un ensemble d'habitations, de logements collectifs et de professions libérales / services / commerces Espace Avenue Wilmart et la rue de Seumay - 1300 Pennes</p>	
<p>Durieux & Associés Equilis Boulevard de la Vierge 10710 Brionne 02 341 08 81 - www.ade-arch.be</p>	
<p>A D E Architectes asbl Chaussée de la Vierge 10710 Brionne 02 341 08 81 - www.ade-arch.be</p>	
<p>Bureau d'Etudes Equilis SCM Société de Conception 007 21 35 00 - www.be-equilis.be</p>	<p>Bureau d'Etudes Equilis Rue de la Courbe 10710 Brionne 02 341 08 81 - www.be-equilis.be</p>
<p>Equilis Belgique SA Société de Conception 021 12 00 00 - www.equilis.be</p>	<p>Bureau d'Etudes Equilis Rue de la Courbe 10710 Brionne 02 341 08 81 - www.be-equilis.be</p>
<p>Montants saisis par le logiciel de calcul programmé par le bureau</p>	
<p>1</p>	<p>Servitudes techniques - BC</p>

(Handwritten signature)

eRegistration - Formalité d'enregistrement**Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Pierre-Yves ERNEUX à Namur le 26-10-21,
répertoire 97585

Rôle(s): 95 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NIVELLES le trois
novembre deux mille vingt et un (03-11-2021)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 17519

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'enregistrement**Mention d'enregistrement**

Annexe eRegistration

Annexe à l'acte du notaire Pierre-Yves ERNEUX à Namur le 26-10-21,
répertoire 97585

Rôle(s): 50 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NIVELLES le trois
novembre deux mille vingt et un (03-11-2021)

Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 5984

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'hypothèque**Mention d'hypothèque**

Acte du notaire Pierre-Yves ERNEUX à Namur le 26-10-21, répertoire 97585

Transcrit au bureau Sécurité juridique NIVELLES Le trois novembre deux mille vingt-et-un (03-
11-2021)

Réf. : 46-T-03/11/2021-10533

Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)

Total

€ 240,00

Rétribution forfaitaire transcription

€ 240,00

--- ---

Le conservateur des hypothèques

Imprimé par iNot