

10915
Echange/Acte
de base
17/11/2006

35 T 13 DEC. 2006 11221

ECHANGE - ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'AN DEUX MIL SIX

Le dix-sept novembre

Par devant Nous, Maître **Benoît RUTSAERT**, Notaire à la résidence de Warsage, Commune de Dalhem, et Maître **Gérard PREVINAIRE**, Notaire à la résidence de Vottem,

ONT COMPARU

1) La société anonyme dénommée « **D&D CONSTRUCTIONS** », ayant son siège à 4600 VISE, Place du Marché, 18, constituée aux termes d'un acte avenü par devant le notaire soussigné **Benoît RUTSAERT**, le vingt-quatre juin deux mil cinq, publié aux annexes du Moniteur belge du douze juillet suivant, dépôt n°20050712/099777.

— ICI REPRESENTEE, conformément à l'article 19 des statuts, par Monsieur **DENEKE Dave** Gerard, administrateur, né à Maastricht (Pays-Bas), le seize mars mil neuf cent septante-sept, célibataire, domicilié à 4600 VISE, Rue des Combattants 1 (NN : 770316-451-28), nommé à cette fonction lors de l'acte constitutif de la société.
RPM LIEGE 0874835575

2) Monsieur **PECORARO Francesco**, ouvrier, né à Favara (Italie), le premier février mil neuf cent cinquante-deux (registre national n° 52020126337) et son épouse, Madame **LOMBARDO Rosa**, technicienne de surface, née à Liège, le vingt décembre mil neuf cent cinquante-sept (registre national n° 57122008811), domiciliés ensemble à 4000 LIEGE, Rue des Pinsons, 29.
— Mariés à Liège le trente novembre mil neuf cent septante-quatre sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage, non modifié à ce jour ainsi qu'ils le déclarent.

ECHANGE

Les comparants sous 2) sont propriétaires du bien suivant :

SOUS LA VILLE DE LIEGE, 12^{ème} division

Une parcelle de terrain sise Rue Walther Dewé et Rue des Fraisières, cadastrée section A. n° 399/T pour une contenance suivant cadastre de trois ares quarante-six centiares (3 a 46 ca).

Article 62812 de la matrice cadastrale. Revenu cadastral : 8 €.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur et Madame **PECORARO-LOMBARDO** déclarent être propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Madame **DEXTERS Anne Marie** Ghislaine, femme au foyer, épouse de Monsieur **FERRO Giorgio**, pensionné, de Liège, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître **Gérard PREVINAIRE**, Notaire à Vottem, en date du premier août mil neuf cent nonante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques le cinq août mil neuf cent nonante et un, volume 5114, n°14.

A l'origine, ledit bien a été acquis par Madame **Emma Armande Ghislaine BRAND**, sans profession, veuve de Monsieur **Lespagnard Eugène**, aux termes d'un acte reçu par les notaires **Don VAN BRABANT**, à Liège, et **Xavier MOTTARD**, à Grâce-Hollogne. le vingt-huit septembre mil neuf cent septante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le onze octobre suivant, volume 3315, n° 29, de 1. Madame **Irène Marie Holoïse HANLET**, sans profession, veuve de Monsieur **Eugène Gérard FRAIKIN** à Liège, et de 2. Madame **Simone Marie Holoïse FRAIKIN**, régente, épouse de Monsieur **Jacques PELET**, à Grâce-Hollogne.

Madame **Emma BRAND** est décédée le sept novembre mil neuf cent quatre-vingt. Sa succession a été recueillie à concurrence de la totalité en usufruit par Monsieur **MATHY Jacques Joseph**, veuf de Madame **Jeanne Joséphine Julienne THOMAS**, à Liège, et pour le surplus, soit la totalité en nue-propriété, à sa fille unique, Madame **DEXTERS**, prénommée, et ce en vertu de son testament dicté au notaire de **SENY**, à Liège, le onze juin mil neuf cent septante-neuf, enregistré. L'usufruit s'est rattaché à la nue-propriété suite au décès de Monsieur **Jacques MATHY** survenu à Liège, le

S991644



treize septembre mil neuf cent quatre-vingt-six.

2) La comparante sous 1) a décidé de construire sur le bien prédécrit un immeuble à appartements pour lequel elle a obtenu de la Ville de Liège un permis d'urbanisme n° 72126 en date du trente et un août deux mil six.

3) Les comparants sous 2) ont donc décidé de procéder à un échange entre leur terrain ci-avant décrit et un appartement à construire par la comparante sous 1).

4) Cet appartement est plus amplement décrit ci-après dans la partie « acte de base » et correspondant à l'appartement n° 01.01 avec cave n° 1 et garage 1 Il sera livré en gros œuvre fermé, mais plafonnage réalisé, c'est-à-dire hors fourniture et pose de sanitaire, cuisine, radiateur, appareillage électrique (luminaire, interrupteur et prises) et hors fourniture carrelage et portes, lesquels seront toutefois posés et placés par la société D & D CONSTRUCTIONS.

5) Cet échange est consenti et accepté aux conditions suivantes :

- a) Les comparants prendront le bien échangé dans son état actuel et futur qu'ils déclarent bien connaître, sans garantie pour les vices apparents ou cachés des sol, sous-sol, bâtiments et sans garantie des mitoyennetés ou non mitoyennetés des murs et clôtures et avec toutes les servitudes actives ou passives qui peuvent s'y rattacher ou en dépendre, sans préjudice de la garantie décennale en ce qui concerne l'appartement.
- b) La contenance échangée sera la contenance cadastrale, sans qu'aucune réclamation puisse être exercée de part ni d'autre, le plus ou le moins qui pourrait exister étant au profit ou à la perte de la partie acquéreur, même si cette différence est supérieure au vingtième. Les indications cadastrales sont données à titre de simples renseignements administratifs, mais sans garantie.
- c) Les comparants sont expressément subrogés, quoique sans garantie, dans tous les droits et actions de l'échangiste, ainsi que contre les tiers du chef de tous dommages qui auraient été causés au bien vendu, notamment par suite de l'exploitation des mines de houille par la société concessionnaire du sous-sol.
- d) Condition particulière reprise du titre antérieur : d'un acte de vente reçu par Maître Gérard PREVINAIRE, Notaire à Vottem, en date du premier août mil neuf cent nonante et un, il est extrait ceci : « l'acte reçu par les notaires Léon VAN BRABANT et Xavier MOTTARD, le vingt-huit septembre mil neuf cent septante-sept, dont question ci-dessus à l'origine de propriété, stipule notamment ce qui suit : « pour l'utilisation qu'elle entend ou entendrait donner à la parcelle objet des présentes, la dame acquéreur devra respecter les prescriptions édictées ou qui pourraient l'être par les pouvoirs publics compétents, notamment les prescriptions urbanistiques et se soumettre à tous plans d'aménagement, d'urbanisation ou d'expropriation obligatoires, qui auraient été ou seraient décrétés, le tout sans recours contre les dames venderesses ». A ce sujet, il est mentionné dans l'acte de vente reçu par Maître Prévinair, Notaire à Vottem, le trente septembre mil neuf cent soixante-trois, dont question ci-dessus, ce qui suit : « il est fait observé aux acquéreurs que la construction sur ladite parcelle est régie par un plan d'aménagement dit « plan numéro 40 ».
- e) Le comparant sous 1) aura la propriété du terrain et la jouissance à compter de ce jour. à charge pour lui de supporter dès cette date toutes les contributions et taxes publiques s'y rapportant. Les comparants sous 2) auront la propriété de l'appartement au fur et à mesure de l'incorporation des matériaux. Ils en auront la jouissance lors de la réception provisoire du gros œuvre fermé tel que décrit ci-dessus.
- f) Les droits d'enregistrement, les honoraires et les frais de l'acte de vente du terrain, y compris les frais d'acte de base et de mesurage seront à charge du comparant sous 1). Les comparants sous 2) supporteront la TVA à payer sur la livraison de l'appartement ainsi que leur quote-part dans l'acte de base.
- g) Pro fisco, le terrain a une valeur vénale de quarante mille euro (40.000 €), l'appartement a une valeur vénale de quarante mille euro hors TVA (40.000 €), la quote-part terrain rattachée à l'appartement a une valeur vénale de quatre mille nonante-six euro (4096 €).

- h) Le conservateur est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes ;
i) Le dossier d'intervention ultérieur relatif à la partie privative cédée sera remis par la société D&D Constructions lors de la réception provisoire.

6. URBANISME

Les comparants déclarent que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par l'AERW du vingt-six novembre mil neuf cent quatre-vingt-sept et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- est situé en zone de construction continue, dans une zone de cours et jardin, dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 40/05 approuvé par AM du dix-sept mars mil neuf cent nonante-neuf et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
- le bien en cause n'a pas fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept ;
- le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
- le bien en cause a fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept : permis n° 72126 délivré par la Ville de Liège le trente et un août deux mil six.

Les renseignements ci-dessus ont été communiqué par la Ville de Liège par courrier du treize novembre deux mil six.

Les comparants déclarent qu'ils ne prennent aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1^{er}.

Ils ajoutent que les biens ne recèlent aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire ou que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, § 1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, § 2, alinéa 1^{er}, ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

Les biens ne font l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

Le vendeur déclare que les biens faisant l'objet de la présente vente ne sont :

- ni classés, ni visés par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- ni inscrits sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- et qu'il ne sont pas situés dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que les biens vendus :

- soient soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du CWATUP;
- aient fait ou fassent l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- soient concernés par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- soient repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

Assainissement des sols pollués

Les comparants sous 2) déclarent ne pas avoir connaissance d'une pollution des bâtiments, sol ou sous-sol compris dans le bien vendu.

L'attention des parties est attirée sur les dispositions de l'article 85 de CWATUP relatif à

l'assainissement des sols pollués. Les parties constatent que ces dispositions ne peuvent actuellement recevoir d'application effective à défaut d'une banque de donnée opérationnelle relative aux dits sols. Elles requièrent néanmoins le notaire instrumentant de recevoir le présent acte.

ACTE DE BASE

La comparante sous 1) étant maintenant propriétaire dudit terrain, elle a, comme dit ci-avant, l'intention de construire sur ce terrain un immeuble à appartement.

Le présent acte crée les statuts du bien qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, et le règlement de copropriété.

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

Sur ce terrain sera donc érigé un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Caravelle ».

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

La comparante d'une part déclare vouloir placer ce bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après:

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement » ou « cave », « garage », ou « emplacement de parking », et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix/millièmes (10.000ème) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

En conséquence, le bien formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot privatif (appartement, ...) avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

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

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

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

III. ANNEXES - PLANS- PERMIS

La comparante d'une part Nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les plans relatifs aux différentes parties de l'immeuble dressés par l'architecte Jean-François Méan, de Liège, ainsi que le permis d'urbanisme et ses annexes.

Ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par les comparants, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être déposé en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

Description des annexes déposées :

- Permis d'urbanisme délivré par la Ville de Liège, le trente et un août deux mil six, n° 72126 et annexes
- Plan de l'immeuble approuvé par la Commune (et plans d'implantation)

IV. SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE

Généralités

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

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

Il en est notamment ainsi :

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

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

V. DESCRIPTION DES BIENS:

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

La description des parties privatives de l'immeuble est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit:

AU NIVEAU DU REZ DE CHAUSSEE :

1) Parking n° 1

Un emplacement de parking dans un garage fermé commun, débouchant sur la rue des Fraisiers et comprenant

a) en propriété privative et exclusive:

L'emplacement de parking proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée: cent nonante-sept/dix millièmes (197/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

2) Parking n° 2

Un emplacement de parking dans un garage fermé commun, débouchant sur la rue des Fraisiers et comprenant

a) en propriété privative et exclusive:

L'emplacement de parking proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée: cent nonante-sept/dix millièmes (197/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

3) Parking n° 3

Un emplacement de parking dans un garage fermé commun, débouchant sur la rue des Fraislens et comprenant

a) en propriété privative et exclusive:

L'emplacement de parking proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée: cent nonante-sept/dix millièmes (197/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

4) Garage n° 1

Un garage fermé, débouchant sur la rue Walthère Dewé, situé au coin de l'immeuble et comprenant

a) en propriété privative et exclusive:

Le garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée: deux cent soixante-deux/dix millièmes (262/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

5) Garage n° 2

Un garage fermé, débouchant sur la rue Walthère Dewé, 2^{ème} garage en partant du coin de l'immeuble et comprenant

a) en propriété privative et exclusive:

Le garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée: deux cent soixante-deux/dix millièmes (262/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

6) Garage n° 3

Un garage fermé, débouchant sur la rue Walthère Dewé, 3^{ème} garage en partant du coin de l'immeuble et comprenant

a) en propriété privative et exclusive:

Le garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée: deux cent soixante-deux/dix millièmes (262/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

7) Garage n° 4

Un garage fermé, débouchant sur la rue Walthère Dewé, 4^{ème} garage en partant du coin de l'immeuble et comprenant

a) en propriété privative et exclusive:

Le garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée: trois cent cinquante-quatre/dix millièmes (354/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

8) CAVE

8 caves comprenant chacune en propriété privative et exclusive la cave proprement dite avec sa porte.

Les caves numérotées de 2 à 6 ont chacune cinquante-trois/dix-millièmes indivis des parties communes, y compris le terrain, en copropriété et indivision forcée.

Les caves numérotées 1, 7 et 8 ont chacune septante-sept/dix millièmes indivis des parties communes, y compris le terrain, en copropriété et indivision forcée

9) Appartement n° 0.01

Un appartement sis au rez-de-chaussée et comprenant

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement proprement dit et comprenant : hall, buanderie, salle de bain, deux chambres, cuisine et séjour ;

b) en copropriété et indivision forcée: huit cent septante-neuf/dix millièmes (879/10.000°) indivis des parties communes, y compris le terrain.

9) Appartement n° 01.01

Un appartement sis au premier étage et comprenant

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement proprement dit et comprenant : hall, buanderie, wc, salle de bain, deux chambres, cuisine et séjour, balcon ;

b) en copropriété et indivision forcée: mille vingt-quatre/dix millièmes (1024/10.000°) indivis des parties communes, y compris le terrain.

10) Appartement n° 01.02

Un appartement sis au premier étage et comprenant

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement proprement dit et comprenant : hall, buanderie, wc, salle de bain, deux chambres, cuisine et séjour ;

b) en copropriété et indivision forcée: mille vingt-quatre/dix millièmes (1024/10.000°) indivis des parties communes, y compris le terrain.

11) Appartement n° 01.03

Un appartement sis au premier étage et comprenant

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement proprement dit et comprenant : hall, buanderie, wc, salle de bain, deux chambres, cuisine et séjour, rangement, balcon ;

b) en copropriété et indivision forcée: mille trois cent septante-neuf/dix millièmes (1379/10.000°) indivis des parties communes, y compris le terrain.

12) Appartement n° 02.01

Un appartement sis au deuxième étage et comprenant

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement proprement dit et comprenant : hall, buanderie, wc, salle de bain, deux chambres, cuisine et séjour, balcon ;

b) en copropriété et indivision forcée: mille vingt-quatre/dix millièmes (1024/10.000°) indivis des parties communes, y compris le terrain.

13) Appartement n° 02.02

Un appartement sis au premier étage et comprenant

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement proprement dit et comprenant : hall, buanderie, wc, salle de bain, deux chambres, cuisine et séjour ;

b) en copropriété et indivision forcée: mille vingt-quatre/dix millièmes (1024/10.000°) indivis des parties communes, y compris le terrain.

14) Appartement n° 02.03

Un appartement sis au premier étage et comprenant

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement proprement dit et comprenant : hall, buanderie, wc, salle de bain, deux chambres, cuisine et séjour, rangement, balcon ;

b) en copropriété et indivision forcée: mille trois cent septante-neuf/dix millièmes (1379/10.000°) indivis des parties communes, y compris le terrain.

VI. MODIFICATION EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE

Modification à la répartition des parties communes

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

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

Modification aux plans

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

VII. CAHIER DES CHARGES

Il a été établi un *descriptif technique* régissant l'immeuble à ériger. Il contient le descriptif des travaux, matériaux et fournitures à mettre en œuvre pour la construction de l'immeuble. Il complète les conditions générales de vente des biens et sera applicable à toutes les ventes, à moins qu'il n'y soit dérogé par des conventions particulières dans la convention de vente. Ce cahier des charges restera annexé aux présentes, sans cependant devoir être transcrit. Il pourrait être modifié à l'avenir en fonction de l'évolution des travaux.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL

Article 1 : Définition et portée.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de

manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Article 2 : Statuts de l'immeuble

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

CHAPITRE II : PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

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

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

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

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

Les quotes parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au point V du présent acte.

Les parties communes sont divisées en dix millièmes (10.000), réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur intrinsèque respective.

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

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

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- L'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Article 5 : Parties communes

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

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

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

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

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

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

1. Sol

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose l'édifice divisé. Toute la parcelle bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous le rez-de-chaussée privatif de l'édifice morcelé.

3. Gros murs

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

4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

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

5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

6. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

7. Murs de clôture

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

8. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privatifs, sont privatifs; à l'extérieur ils sont communs.

9. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

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

10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

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

11. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont exclusivement privatifs.

Le caractère de propriété privatif est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

12. Toit

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

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

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

13. Façades

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

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

14. Fenêtres

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

Dès lors, les travaux de peinture (entretien quinquennal) sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

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

15. Escaliers

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

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

Toutefois, la charge et les frais d'entretien ainsi que la responsabilité des escaliers se trouvant dans le hall sis rue des Fraisières incombent aux copropriétaires respectivement des appartements 0.01, 01.01, 01.02, 02.01, 02.02 (voir point relatif aux locaux à usage commun).

Toutefois, la charge et les frais d'entretien ainsi que la responsabilité des escaliers se trouvant dans le hall sis rue Walthero Dewé incombent aux copropriétaires respectivement des appartements 01.03 et 02.03 (voir point relatif aux locaux à usage commun).

16. Portes palières

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

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

17. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterputs, fosse sceptiques, le réseau d'égouts avec sterputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

18. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs et inférieurs, l'accès aux emplacements parking, l'accès de manœuvre du parking et des emplacements de parking, les locaux destinés aux compteurs, des communs en général est déclaré partie commune.

19. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sols, la rampe d'accès aux emplacements de parking, l'aire de manœuvre devant les emplacements de garage, les locaux destinés aux appareils à lessiver et aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

Sixième
Liaison

991649

LR



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

L'immeuble est desservi par 2 halls d'entrée.

Le hall d'entrée situé rue des Fraisières est commun mais à utilisation privative et exclusive au profit des propriétaires des appartements 00.01, 01.01, 01.02, 02.01, 02.02.

Le hall d'entrée situé rue Walthère Dewé est commun mais à utilisation privative et exclusive au profit des propriétaires des appartements 01.03 et 02.03.

20. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, etc.) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participant au caractère commun de l'édifice.

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

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

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

21. Terrasses (Etagé)

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

22. Garde-corps et balustrades

Il renvoyé à cet égard aux précisions contenues sous les numéros 13 et 20.

23. Jardin : les abords de l'immeuble sont à usage commun.

24. Usage et jouissance exclusifs

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

En contrepartie le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien (charges communes particulières)

25. Chauffage central

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

Cependant, s'il est exact que les radiateurs placés dans un lot privatif sont à son usage exclusif, le présent article dénie le droit au propriétaire de les modifier, de les déplacer, de les supprimer ou de les remplacer par des radiateurs de calibre différent sans l'accord écrit de l'association des propriétaires.

26. Puits et fosses d'aisance

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

27. Antennes

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

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

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

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

Les parties communes sont indiquées à titre indicatif sous liseré jaune au plan ci-annexé.

Article 7 : Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutienement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etcaetera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-17 des statuts. Les parties privatives sont indiquées à titre indicatif sous liseré jaune au plan ci-annexé.

Article 8 : De la jouissance des parties privatives

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 9 : Des limites de la jouissance des parties privatives

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

Location : Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Cave : il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à transcription ou de vendre à un autre propriétaire.

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

Article 11 : Transformations

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quart des voix et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

Il est interdit aux propriétaires de locaux privatifs de les diviser en plusieurs locaux privatifs mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite.

CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12 : Dénomination - Siège

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE CARAVELLE". Elle a son siège dans l'immeuble.

Article 13 : Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique dans les limites prévues par la loi. Les règles qui régissent cette association sont impérativement établies par la loi dans le Code Civil, article 577.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égale à sa quote part dans les parties communes.

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

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Article 14 : Organes de l'association des copropriétaires

1. Assemblée générale des copropriétaires

1. Pouvoirs.

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

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, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants:

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

2. Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement, à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propiétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 paragraphe 7

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de que le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

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

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité, de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu. Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

3. Date et lieu de l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale annuelle se tient le premier vendredi du mois de mai de chaque année à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

4. Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

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.

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

5. 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 le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

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

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

6. Constitution de l'assemblée.

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

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, dissidents ou incapables.

7. Délibérations.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par dix millième (10.000) qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

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

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

L'assemblée générale ne délibère valablement que si 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.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres

présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés, les défaillants seront considérés comme s'opposant à la proposition.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale. Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, les copropriétaires défaillants seraient considérés comme d'accord sur la proposition.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation ou à ces dépenses.

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires. Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction par celui qui en fait la demande et versement d'une provision préalablement à celle-ci.

8. Majorité spéciale - Unanimité.

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

- 1) à la **Majorité des trois/quarts** des voix présentes ou représentées:
 - a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
 - b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
 - c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;
 - 2) à la **majorité des quatre/cinquièmes** des voix présentes ou représentées:
 - a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
 - b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
 - c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
 - d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
 - e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires:
- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur
 - toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.
 - sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

9. Actions en Justice.

a) Par un copropriétaire.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

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

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

b) Par un occupant.

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 demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 paragraphe 4.

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

10. Opposabilité - Information.

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

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

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

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

11. Présidence - Bureau - Feuille de présence.

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de voix; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office 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 présences sera certifiée conforme par les membres du bureau.

II. SYNDIC

1. Nomination.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable. Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

2. Publicité.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci 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 raison ou dénomination sociale ainsi que son siège. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

3. Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

4. Pouvoirs.

Le syndic est chargé:

- 1) de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande;
- 2) de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;
- 3) d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;
- 4) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment:
 - l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;
 - l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;
 - la garde des archives intéressant la copropriété;
 - le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manœuvres et autres parties communes;
- 5) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :
 - tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;
 - payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;
 - souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.
- 6) de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis

de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise;

- 7) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
- 8) 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 lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée;
- 9) de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, etc.
- 10) Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de gérance, si celui-ci existe. Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement;
- 11) D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.
- 12) de conserver le Dossier d'intervention ultérieure relatif aux parties communes en son bureau, le transmettre à son successeur, le mettre à disposition de tout propriétaire pour consultation gratuitement, de mettre une copie à disposition au siège de l'association des copropriétaires.

5. Démission : le syndic peut démissionner en tout temps moyennant un préavis minimum de trois mois. Cette décision doit être notifiée par pli recommandé au conseil de gérance ou à défaut au président de la dernière assemblée générale.

5. Rémunération : le mandat de syndic est rémunéré si l'assemblée générale le décide. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

CHAPITRE IV : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 20 : Frais communs

I. Composition des charges

Les charges communes sont divisées en

- 1) charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées, en fonction de la valeur de leur lot.
- 2) charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en fonction de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

→ Sont considérées comme **charges communes générales**:

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;
- b) les frais d'administration;

- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
 - d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
 - e) l'entretien des parties extérieures communes, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol (sauf ce qui est dit ci-après);
 - f) les indemnités dues par la copropriété;
 - g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.
- Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

- Sont considérées comme **charges communes particulières** :
- les dépenses relatives à l'entretien du hall d'entrée et de la cage d'escalier donnant sur la rue des Fraisières qui seront supportées par les copropriétaires des appartements 00.01, 01.01, 01.02, 02.01, 02.02.
 - les dépenses relatives à l'entretien du hall d'entrée et de la cage d'escalier donnant sur la rue Walthère Dewé qui seront supportées par les copropriétaires des appartements 01.03 et 02.03.
 - l'entretien de la cour est à charge de toute la copropriété

II. Premières charges communes

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

- 1) les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour l'eau et l'électricité.
- 2) le coût des consommations d'eau, d'électricité pour l'usage des parties communes.
- 3) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou les comparants

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

III. Charges communes de fonctionnement

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété. Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes, etcetera.... qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

Article 21 : Consommations individuelles

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

Article 22 : Impôts

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

Article 23 : Responsabilité Civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 24 : Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

Article 25 : Recettes au profit des parties communes

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

Article 26 : Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celle-ci est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

Article 27.- Cession d'un lot.

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état :

- 1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
- 2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
- 3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

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

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

- 1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;
- 2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

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

des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

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

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, sans préjudice de conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 paragraphe premier du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.
- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

Toutefois, pour les charges périodiques clturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur base de l'exercice précédent.

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 28.- Généralités.

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement

Article 29.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 30.- Réparations urgentes

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

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 31.- Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

Article 32.- Servitudes relatives aux travaux

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etc., exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privés, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction de l'immeuble, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer ultérieurement des travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui. Le propriétaire responsable des travaux sera 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 aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé

CHAPITRE VI : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 33 : De la responsabilité en général

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

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

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

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

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

Article 34 : De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de

gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"Le locataire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qui lui sont donnés en location contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.

"Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celle assurant les bâtiments. Le locataire devra justifier au bailleur tant de l'existence de ces assurances que du "paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier. Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire. Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les "membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3 et 1721 du Code Civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe. Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur."

Article 35 : Assurance

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

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction.
- b) le recours des voisins.
- c) le chômage immobilier.
- d) les frais de déblai et de démolition.
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article 36.- A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble-Jardin-Ascenseurs).

B. Bris de glace et dégâts des eaux.

C. Personnel.

- A. Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble.
- soit de l'usage des ascenseurs.
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de

l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etcætera...) ou de l'un d'eux.

- B. Dans le cadre des dispositions de l'article 33 ci-avant, le syndic souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

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

Article 37 : Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

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

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

Article 38 : Cas de sinistre

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

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

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

Article 39.- De l'utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera régie comme suit:

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

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

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

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

Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

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

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande. Cette demande devra être formulée par lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée.

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

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

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

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

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

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

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

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

Article 40.- Des assurances particulières.

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

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

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

Article 41 : Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

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

reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

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

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

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

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 42.- Portée - Modifications.

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

Il pourra être modifié ou complété par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

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

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC

Article 43.- Conseil de gérance

Le conseil de gérance est composé d'un président et de trois assesseurs.

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme, par fax ou par télex, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés à l'article 30 des statuts et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de gérance délibérera valablement si trois au moins de ses membres sont présents.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

Article 44.- Nomination du syndic

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation, sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts.

Elle pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions sans préjudice au droit de désigner un syndic provisoire.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Article 45.- Attribution du syndic

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

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

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

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage.

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes, notamment du "jardin" commun.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

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

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de gérance.

Article 46.- Mandat du syndic

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

Il engage l'association des copropriétaires 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, administrations, etcetera...

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Article 47.- Comptabilité

A. Provision pour charges communes

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

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

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

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

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

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

B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date

d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de vingt-cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à cinquante francs par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 § 4, 6° du Code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de trois cents francs au premier rappel, de cinq cents francs au deuxième rappel, de mille francs à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de trois mille francs de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat. A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de précédent la signature du présent acte de base.

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

$$\frac{\text{indemnité de base fois index nouveau}}{\text{index de départ}}$$

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

C. Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

- a) à arrêter de l'eau, gaz, l'électricité et le chauffage dans le bien du défaillant;
- b) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.
Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.
A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.
- c) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

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

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

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne

individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

D. Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS

Article 48.- Nettoyage.

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, etcætera).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les hall du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manoeuvre vers le sous-sol, les couloirs des caves, les locaux à poubelles; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Article 49.- Jardins

Non applicable

Article 50.- Entretien et aspect

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Si les acquéreurs veulent mettre :

- 1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par le syndic.
- 2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identiques à celle déterminée par le syndic.
- 3) des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic du côté extérieur.
- 4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

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

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

SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.

Article 51.- Service des eaux.

- 1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.
- 2) Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.
- 3) Le cas échéant, chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.
- 4) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le promoteur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

Article 52.- Aspect - Tranquillité.

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux emplacements de garage, devront être maintenues libres en tous temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux non divaguant.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra 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 la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par le façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobile et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

L'accès aux emplacements de garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de garage s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX.

Article 53.- Mode d'occupation.

a) Généralité.

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

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée

par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 52, à propos de la présence d'animaux.

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

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

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

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

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des garages et hall d'entrée.

b) Transmission des obligations.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

c) Location.

1. Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de trois mois de loyer au titre de garantie locative.

2. 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.

3. Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic

4. Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

5. En cas d'observation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Article 54.- Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Le comparant se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse ou par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur

cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Article 55.- Interdictions

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

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

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

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

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

Article 56.- Caves et emplacements de garages

La propriété et la jouissance des caves et emplacements de garages sont réglés à l'article 10 des présents statuts de copropriété.

Article 57.- Divers

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

SECTION V.- REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE.

Article 58.- Chauffage.

La répartition des charges de chauffage se fera par un compteur individuel. Les locations de compteurs et les frais de consommation et de relevé y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants

Article 59.- Eau

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

Les frais de consommation, de location et de relevé y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

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

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur et les frais de relevé seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

Article 60.- Electricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et emplacements de garages et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

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

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

Les locations de compteurs et les frais de consommation et les frais de relevé y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

SECTION VI.- ASCENSEURS

Non applicable

SECTION VII. DIFFERENDS

Article 62.- Règlement des différends.

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

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

Article 63.- Conservation et diffusion des documents

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

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

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

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à , faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Article 64.- Renvoi au Code civil.

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

ELECTION DE DOMICILE

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

CERTIFICAT D'IDENTITE

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

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

DONT ACTE

Fait et passé à Warsage, commune de Dalhem, en l'Etude de Maître Benoît RUTSAERT, notaire soussigné. Date que dessus. Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes. Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que nous, Notaire.

Lambert Rosa
Secrétaire

[Signature]
[Signature]

Enregistré à l'ICE

le ring et on y a vu le d'wy mit fix.

mg. 5 no. 1 p2 80 12

18 (1048) 1048

Page grande mille page lent grande rigot
(4.488) a. wit EV403.

Paul

C. Bosch

u. 885
le de base
modificatif
juin 2008

ACTE DE BASE MODIFICATIF

L'AN DEUX MIL HUIT

Le vingt-six juin

Par devant Nous, Maître **Olivier BONNENFANT**, Notaire associé à la résidence de Warsage, Commune de Dalhem,

ONT COMPARU

1) La société anonyme dénommée « **D&D CONSTRUCTIONS** », ayant son siège à 4600 VISE, Avenue des Combattants 1/B, constituée aux termes d'un acte avenant par devant le notaire soussigné Benoît RUTSAERT, le vingt-quatre juin deux mil cinq, publié aux annexes du Moniteur belge du douze juillet suivant, dépôt n° 20050712/099777.

--- ICI REPRESENTÉE, conformément à l'article 19 des statuts, par Monsieur **DENEKE Dave** Gerard, administrateur, né à Maastricht (Pays-Bas), le seize mars mil neuf cent septante-sept, célibataire, domicilié à 4600 VISE, Rue des Combattants 1 (NN : 770316-451-28), nommé à cette fonction lors de l'acte constitutif de la société.
RPM LIEGE 0874835575

- Propriétaires des appartements 0.01, 01.02, 01.03, 02.01, 02.02 et 02.03 ainsi que des caves 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, des garages 2, 3, et 4 et des parkings 1, 2 et 3

2) Monsieur **PECORARO Francesco**, ouvrier, né à Favara (Italie), le premier février mil neuf cent cinquante-deux (registre national n° 52020126337) et son épouse, Madame **LOMBARDO Rosa**, technicienne de surface, née à Liège, le vingt décembre mil neuf cent cinquante-sept (registre national n° 57122008811), domiciliés ensemble à 4000 LIEGE, Rue des Pinsons, 29.
--- Mariés à Liège le trente novembre mil neuf cent septante-quatre sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage, non modifié à ce jour ainsi qu'ils le déclarent.

- Propriétaire de l'appartement 01.01, de la cave 1 et du garage 1

Actuellement seuls copropriétaires du bâtiment et agissant le cas échéant pour l'Association des Copropriétaires de la Résidence Caravelle à Liège, ayant son siège social à Liège, Rue Walther Dewé et rue des Fraisier, constituée en date du treize décembre deux mil six, numéro d'entreprise 0885.718.777

Aucun syndic ni aucune assemblée générale n'a encore eu lieu.

MODIFICATION ACTE DE BASE

Par acte du dix-sept novembre deux mil six, les comparants ont requis le notaire Benoît RUTSAERT d'acter les statuts de la Résidence « Caravelle ».

Cet acte a été transcrit au 1^{er} bureau des hypothèques de Liège en date du treize décembre suivant, dépôt n° 11221.

Les comparants ont décidé de faire quelques modifications audit acte et requièrent dont le notaire soussigné d'acter ce qui suit :

- 1) Quotités relatives au garage n° 4 : une erreur matérielle est contenue dans l'acte de base initial. Il y a en fait 394/10.000èmes et pas 354/10.000èmes. A défaut de cette modification, le total des quotités n'atteint pas 10.000/10.000èmes
- 2) Article 53 A) 9^{ème} alinéa : remplacer cet alinéa par le suivant : « Sont toutefois autorisées les professions libérales ou commerciales (services), à l'exception des activités HORECA ou des activités de ventes directes ».



- 3) Article 53 A 10^{ème} alinéa à supprimer
- 4) Article 50 : ajouter une phrase : « L'appartement du rez-de-chaussée sera muni de volets automatiques. Les propriétaires des appartements des étages auront la possibilité d'installer des volets de même teinte que ceux du rez-de-chaussée.
- 5) Modification des quotités suite à un aménagement intérieur des appartements 02.03 et 01.03 suivant plan ci-annexé.

Ces appartements sont repris comme suit à l'acte de base :

Appartement n° 01.03

Un appartement sis au premier étage et comprenant

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement proprement dit et comprenant : hall, buanderie, wc, salle de bain, deux chambres, cuisine et séjour, rangement, balcon ;

b) en copropriété et indivision forcée: mille trois cent septante-neuf/dix millièmes (1379/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement n° 02.03

Un appartement sis au premier étage et comprenant

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement proprement dit et comprenant : hall, buanderie, wc, salle de bain, deux chambres, cuisine et séjour, rangement, balcon ;

b) en copropriété et indivision forcée: mille trois cent septante-neuf/dix millièmes (1379/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Désormais, suite à la modification de l'aménagement intérieur de ces appartements et à la modification des quotités (voir ci-après), il convient d'adapter leur description comme suit :

Appartement n° 01.03

Un appartement sis au premier étage et comprenant

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement proprement dit et comprenant : hall, wc, salle de bain, deux chambres, cuisine et séjour, rangement, balcon ;

b) en copropriété et indivision forcée: mille trois cent septante-neuf/dix millièmes (1424/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Appartement n° 02.03

Un appartement sis au premier étage et comprenant

a) en propriété privative et exclusive:

L'appartement proprement dit et comprenant : hall, wc, salle de bain, deux chambres, cuisine et séjour, rangement, balcon ;

b) en copropriété et indivision forcée: mille trois cent septante-neuf/dix millièmes (1424/10.000^e) indivis des parties communes, y compris le terrain.

Suite à cette modification, il convient d'adapter le tableau des quotités comme suit :

- Parkings 1, 2 et 3 : cent nonante-quatre/dix-millièmes indivis des parties communes (194) au lieu de 197

- 2 R
PF.
- Garages 1, 2 et 3 : deux cent cinquante-neuf/dix-millièmes des parties communes (259) au lieu de 262
 - Garage 4 : trois-cent quatre-vingt-sept/dix-millièmes des parties communes (387) au lieu de 394 (après correction de l'erreur matérielle dont question ci-dessus).
 - Caves 2 à 6 : inchangé (53/10.000èmes)
 - Caves 1, 7 et 8 : septante-cinq/dix-millièmes des parties communes (75) au lieu de 77
 - Appartement 00.01 : huit cent soixante-huit/dix-millièmes des parties communes (868) au lieu de 879
 - Appartements 01.01, 01.02, 02.01 et 02.02 : mille douze/dix-millièmes des parties communes (1012) au lieu de 1024
 - Appartements 01.03 et 02.03 : mille quatre cent vingt-quatre/dix-millièmes (1424) au lieu de 1379

6) Un nouveau permis d'urbanisme (régularisation) a été délivré par la Ville de Liège en date du dix-neuf juin deux mil huit. Ce permis et les plans annexes resteront annexé à cet acte.

CERTIFICAT D'IDENTITE.

Le notaire soussigné atteste et certifie que la dénomination des personnes comparantes a été établie sur le vu des documents légalement prescrits.

Les personnes dont le numéro de registre national est mentionné dans cet acte ont expressément donné leur accord quant à cette mention.

Droit d'écriture perçu : cinquante euro (50 €)

DONT ACTE

Fait et passé à Warsage, commune de Dalhem, en l'Etude de Maître Olivier Bonnenfant, notaire soussigné. Date que dessus. Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes. Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que nous, Notaire.

Enregistré à VISÉ

le - 1 JUL. 2008

reg. 5 vol. 198 fol. 66. case 13.

deux rôle(s) sans renvoi(s)

Reçu vingt-cinq euros

25€
F1121/N

L'Inspecteur Principal de

DEPOT N° 6584
TRANSCRIT / INSCRIT

AU BUREAU DES HYPOTHEQUES DE Liège 1
LE 11/07/2008