

Pour elle? Beuyssen

10601/00 ✓

CODIC

1 COP 28 R ✓

ACT

1 EXP 14 T28R

REGLEMEN

TRANSCRIT A

LE ^{Liège} 29-09-2000

RE...

VOL 6743 N° 12

20 416 FB

" La Chaussée "

sise à Liège-Rocourt
Chaussée de Tongres

Dressé par Maître Yves GODIN
Notaire à Liège

W 49799



Monsieur Philippe DEFRERE, prénommé, société nommée à cette fonction par décision de l'assemblée générale extraordinaire qui a suivi la constitution aux termes de l'acte dont question ci-devant.

Lesquelles sociétés "PROMO IMMO INVEST" et "DURO-HOME" Nous ont requis d'acter ce qui suit :

TITRE I EXPOSÉ PRÉALABLE

CHAPITRE UNIQUE : DESCRIPTION DES BIENS - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

A. Les sociétés comparantes Nous ont exposé ce qui suit :

1°) La société « PROMO IMMO INVEST » est propriétaire d'une parcelle de terrain située à Rocourt, Chaussée de Tongres, plus amplement décrite ci-après.

Aux termes d'un acte daté du dix-huit novembre mil neuf cent nonante-neuf, elle a renoncé à son droit d'accession sur les constructions à ériger sur le bien au profit de la société « DURO-HOME »

2°) Une demande tendant à l'octroi d'un permis d'urbanisme à délivrer par la Ville de Liège a été introduite. Ce permis a été délivré le dix-sept décembre mil neuf cent nonante-huit. Il restera ainsi que ses annexes joint au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci.

3°) Les comparantes ont implanté sur la parcelle dont question un projet immobilier consistant en la construction d'un complexe immobilier comprenant deux surfaces commerciales et trois appartements, ensemble destiné en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts.

4°) 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, communes générales et spéciales, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes générales et spéciales afférentes à chaque partie privative, et du règlement de copropriété.

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

B. Description des biens

Ville de Liège – Vingt-neuvième division – avant Rocourt :

Une parcelle de terrain sise Chaussée de Tongres, cadastrée ou l'ayant été section

Revis feuille
20867
M



B, partie du numéro 147/L d'une superficie mesurée de cinq cent dix-neuf mètres carrés (519 m²).

Telle que cette parcelle figure sous liseré jaune au plan dressé par le géomètre expert-juré, Monsieur Luc COLLIN, lequel plan restera annexé aux présentes.

Les formalités nécessaires à la division de ce bien ont été réalisées par l'envoi de deux lettres, l'une au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Liège et l'autre au Fonctionnaire-délégué à l'Urbanisme, en date du vingt-six octobre mil neuf cent nonante-neuf, lettres restées sans réponse à ce jour.

Parcelle sur laquelle a été érigé par la société « DURO-HOME », prénommé, le complexe immobilier décrit ci-dessous.

C. Origine de propriété

Il y a plus de trente ans, l'Etat belge était propriétaire du bien notamment :

- en vertu de deux jugements rendus le vingt-quatre décembre mil neuf cent cinquante-trois par le Juge de Paix du Canton de Fexhe-Slins, transcrit au Premier bureau des Hypothèques de Liège, le trente et un décembre suivant, volume 407, numéros 21 et 22 ;
- d'un acte passé devant Monsieur F. FRANCOIS, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles à Liège, le vingt-huit mai mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au Premier bureau des Hypothèques de Liège, le vingt-six mars suivant, volume 423, numéro 17 ;
- d'un acte passé devant Monsieur G. RENARD, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles à Liège, le vingt-huit mai mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au Premier bureau des Hypothèques de Liège, le onze juin suivant, volume 805, numéro 14.

En vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles de huit août mil neuf cent quatre-vingt, modifiée par la loi du huit août mil neuf cent quatre-vingt-huit, et en exécution de l'article 57 § 2 de la loi du seize janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf, ledit bien a été transféré de plein droit à la Région Wallonne, à dater du premier janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

Aux termes d'un acte reçu par Madame Marie-Antoinette LEONARD, Commissaire adjoint au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Liège, le vingt et un août mil neuf cent nonante et un, transcrit au Premier bureau des Hypothèques de Liège, le dix-neuf septembre suivant, volume 5.144, numéro 19, le Comité d'Acquisition d'Immeubles de Liège, agissant à la requête de Monsieur André BAUDSON, Ministre des Travaux publics et de l'Équipement pour la Région Wallonne, en vertu de la loi du

trente mai mil neuf cent vingt-trois modifiée par les lois du deux février mil neuf cent soixante-neuf et du six juillet mil neuf cent quatre-vingt-sept, a vendu le bien à Monsieur Elie ROSU et son épouse, Madame Chantal Anna Josée PRESSIA.

Aux termes d'un acte reçu par les notaires Yves GODIN et André WISER, à Liège, le cinq mai mil neuf cent nonante-sept, transcrit au Premier bureau des Hypothèques à Liège, le vingt-deux mai suivant, volume 6.104, numéro 14, les époux ROSU-PRESSIA ont vendu le bien à la société anonyme « DURO-HOME EXPLOITATION », ayant son siège social à 4020 Liège-Wandre, avenue de l'Indépendance, 51.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Yves GODIN, soussigné le dix-neuf décembre mil neuf cent nonante-sept, transcrit pour ce qui concerne notamment le bien dont question, au Premier bureau des Hypothèques de Liège, le vingt-deux janvier mil neuf cent nonante-huit, volume 6.239, numéro 7, la société anonyme "DURO-HOME EXPLOITATION" a vendu tous les terrains dont elle était propriétaire, en ce compris le bien objet des présentes, à la société anonyme "PROMO IMMO INVEST", comparante aux présentes.

En date du *dix-huit novembre mil neuf cent nonante-neuf* la société « PROMO IMMO INVEST » a renoncé à son droit d'accession sur les constructions à ériger sur le bien au profit de la société « DURO-HOME », comparante aux présentes, société qui y a érigé le complexe immobilier objet du présent acte de base à ses frais.

*Service public
de la*

10964
N 4901

D. Situation hypothécaire.

Les comparantes déclarent que le bien prédécrit est quitte et libre de toute inscription hypothécaire.

E. Situation urbanistique.

E1. Situation urbanistique

Les comparantes déclarent que :

- le bien dont question ci-dessus est repris au plan de secteur de Liège, approuvé par un Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du vingt-six novembre mil neuf cent quatre-vingt-sept en zone d'habitat linéaire sur soixante mètres de profondeur, le reste en zone d'espaces verts ;
- le bien se situe également le long d'une route régionale numéro 20 et de l'autoroute E40A3 ;
- il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan d'aménagement approuvé par l'Exécutif ;



-
-
- le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé ;
 - le bien a fait l'objet du permis d'urbanisme numéro 65646 délivré par la Ville de Liège le dix-sept décembre mil neuf cent nonante-huit autorisant la construction d'un immeuble à appartements et rez commercial, dont question ci-dessous.

E2. Avis du fonctionnaire délégué

La décision du fonctionnaire délégué datée du quatre décembre mil neuf cent nonante-huit stipule notamment :

«... EMET L'AVIS SUIVANT : **FAVORABLE CONDITIONNEL**

...Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural, pour autant que les conditions émises par le Collège échevinal dans son avis précité soient respectées.

L'attention est attirée sur les dispositions du Code Civil en matière de vues directes et obliques sur l'héritage du bien voisin et de mitoyenneté... »

E3. Avis de l'Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs S.C.R.L.

La décision de ladite Intercommunale datée du seize septembre mil neuf cent nonante-huit stipule notamment :

« Comme suite à la demande d'avis relative à la sécurité incendie de l'objet repris sous rubrique, nous vous communiquons qu'il convient de tenir compte des remarques suivantes sur base entre autres,

- du Règlement Communal de Sécurité et de Police relatif aux lieux accessibles au public,
- des articles 52, 54,5 et 63.2 du Règlement Général pour la Protection du Travail (R.G.P.T.),
- de l'arrêté royal du 7 juillet 1994 (modifié par l'arrêté royal du 19 décembre 1997) fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

...

12. REMARQUES

Conformément à l'article 22 de l'Arrêté Royal du 08/11/67 sur l'organisation des Services d'Incendie, le Service de la Prévention sera tenu au courant de l'évolution du dossier et convoqué pour l'inspection des travaux prescrits au présent rapport.

Lors de l'inspection définitive des travaux et ce avant l'ouverture de l'établissement, nous seront présentés les documents de contrôle et/ou d'entretien des installations de

gaz, d'électricité et de chauffage ainsi que les procès-verbaux des éléments et blocs-portes Rf établis par le laboratoire du feu qui a réalisé les essais. »

E4. Avis du Service de la Sécurité et de la Salubrité publiques de la Ville de Liège

La décision dudit Service datée du seize septembre mil neuf cent nonante-huit stipule notamment :

« Sur base des plans et renseignements fournis par l'auteur du projet, et au vu des réglementations en vigueur en matière de sécurité et de salubrité, notre service émet un avis :

FAVORABLE

On veillera plus particulièrement au respect des conditions, règlements, lois et arrêtés royaux ci-après :

- Notre service n'a pas de remarque particulière à formuler. ».

E5. Avis du Service de la Voirie de la Ville de Liège

La décision dudit Service datée du vingt septembre mil neuf cent nonante-huit stipule notamment :

« L'examen du dossier soulève les remarques suivantes :

- Obligatoirement et préalablement à l'ouverture du chantier l'architecte prendra contact avec le conducteur responsable de la 4^e division de Voirie, ... Celui-ci communiquera les obligations à respecter pour ce qui est des travaux à réaliser en domaine public plus le respect des impositions techniques du Service des Egouts. Tous ces travaux seront soumis à l'accord et à la surveillance du conducteur responsable de la division de Voirie.
- De plus, les prescriptions techniques ci-après sont d'application... »

E6. Avis du Ministère Wallon de l'Équipement et des Transports

La décision dudit Ministère datée du sept octobre mil neuf cent nonante-huit stipule notamment :

« En réponse à votre lettre susvisée, j'ai l'honneur de vous faire savoir que mon service émet un avis favorable sur le projet tel qu'il figure aux plans joints à votre demande, ci-annexés en retour, mais dont j'ai conservé le plan d'implantation pour mon dossier.

A toutes fins utiles, je signale qu'en ce qui concerne l'autoroute A3/E40, une dérogation a été accordée pour ramener la profondeur de la zone de dégagement de 30 à 10 mètres, que l'alignement de voirie le long de la N20 correspond aux façades des immeubles existants et que la zone de recul est réduite à zéro mètre à l'endroit

*Travaux finit
de la*

49804



considéré. ».

E7. Permis de bâtir du dix-sept décembre mil neuf cent nonante-huit

Dans sa décision d'octroi du permis de bâtir, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Liège stipule notamment dans son article premier :

«Le permis est délivré à S.A. DURO-HOME qui devra :

...
2^o respecter nos conditions telles que reprises à l'annexe II ;
... »

Ladite annexe II mentionne notamment :

« ... Au vu de cette réclamation dont le point 1 n'est pas fondé et dont les points 2 et 3 découlent d'un accord entre les parties, et, après examen du dossier, nous pensons pouvoir émettre un avis favorable. De plus, nous estimons que la construction envisagée ne nuira pas au bon aménagement des lieux et s'intégrera au bâti existant.

Toutefois, il conviendrait de respecter les conditions suivantes :

- Respecter les conditions émises par l'I.I.L.E. et/ou la S.S.S.P. dans son (leurs) rapport(s) dont copie est (sont) ci-jointe(s).
- Respecter les conditions émises par le Service de la Voirie dans son rapport dont copie est ci-jointe.
- Respecter les conditions émises par l'Administration des Routes dans son rapport dont copie est ci-jointe.
- Etablir le nu de la (des) façade(s) à l'alignement qui vous sera donné par un délégué de notre administration.
- Le(s) mur(s) mitoyen(s) sera (seront) construit(s) plein(s), en briques et d'un brique et demie d'épaisseur, sauf accord écrit et préalable du (des) propriétaire(s) voisin(s).
- Etablir un seuil ou une bordure en pierre, à la limite entre les domaines public et privé.
- Aux façades visibles de la voie publique, établir un soubassement en pierre d'au moins 0,40 m. de hauteur.
- Les seuils d'accès aux surfaces commerciales auront une hauteur de 0,02m maximum ;
- L'un des emplacements de stationnement sera aménagé et réservé aux personnes à mobilité réduite. »

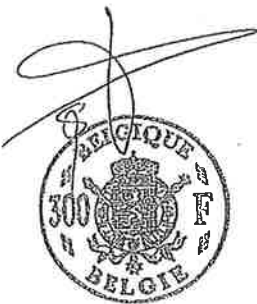
E8. Mitoyenneté

Le mur existant entre la Résidence et l'immeuble appartenant à Monsieur Daniel DONNEAUX a été rendu mitoyen. Il avait été construit contre la limite entre les deux

propriétés. La société DURO HOME a donc acheté non seulement la mitoyenneté du mur mais aussi un bande de terrain de dix-huit centimètres sur la profondeur de la parcelle, selon procès-verbal de reprise de mitoyenneté dressé par le géomètre-expert juré, Luc COLLIN, le vingt-deux janvier mil neuf cent nonante-neuf et signé pour accord par les deux parties.

*transcrit feuille
de 24*

N. 49805



TITRE II: DÉCLARATION D'INTENTION-DÉNOMINATION-MISE SOUS LE
RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ-PLANS

CHAPITRE I: DÉCLARATION D'INTENTION-DÉNOMINATION

Les sociétés « PROMO IMMO INVEST » et « DURO-HOME » ont l'intention de vendre la parcelle de terrain et les constructions y érigées, et désignés ci-dessus. Cet immeuble sera dénommé Résidence "La Chaussée".

CHAPITRE II : MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ - PLANS

En vue de cette opération, les sociétés comparantes déclarent procéder à la division de l'immeuble en lots privatifs et le mettre sous le régime de la copropriété horizontale prévue par l'article 577bis du Code Civil et par les dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre relative à la copropriété et en conséquence, vouloir opérer la division de cet ensemble immobilier en parties communes générales et en parties privatives comme dit ci-après.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutation entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. En conséquence, chaque bien privatif tel qu'il sera définitivement délimité soit dans le présent acte soit dans le titre de propriété de son acquéreur constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative proprement dite et comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes générales et spéciales en copropriété forcée et indivision permanente.

Il en résulte que l'aliénation d'un lot privé emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité ou des quotités des parties communes qui en sont l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un bien privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quotité ou les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

Par le seul fait de leur acquisition, les futurs propriétaires de l'immeuble renonceront au droit d'accession qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux biens privatifs dont ils acquièrent l'entière et exclusive propriété et aux quotités y afférentes dans les parties communes. Cette renonciation au droit d'accession aura pour effet d'assurer à la division du complexe en lots privés sa base légale et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative, tels qu'ils résultent de la loi et du présent acte de base.

A cet effet, la société « DURO-HOME » remet les plans suivants de l'immeuble qui resteront annexés au présent acte mais ne seront pas transcrits :

- les plans du complexe immobilier établis par le bureau d'architecture Valentiny, à 4000 Liège, Quai de Rome, 68 en date du vingt-cinq août mil neuf cent nonante-huit.

Ces plans ont recueilli l'approbation des services compétents de la Ville de Liège, suivant permis de bâtir numéro 65646 délivré le dix-sept décembre mil neuf cent nonante-huit.

TITRE III : COMPOSITION DE LA RÉSIDENCE en PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I : COMPOSITION DE LA RÉSIDENCE

A. Description générale

La description qui va suivre résulte de l'examen des plans ci-annexés.

La Résidence comprend :

1. des parties privatives étant : deux surfaces commerciales, trois appartements, cinq caves et treize emplacements de parking,
2. des parties communes générale à l'ensemble.

B. Description des parties communes générales à l'ensemble de la résidence :

De manière générale, sont parties communes générales à l'ensemble du complexe tout ce qui dessert l'ensemble du complexe et notamment :

- l'ensemble du terrain sur lequel la résidence « La Chaussée » est construite et notamment les trottoirs à l'arrière et aux abords de la résidence ;
- les fondations, décharges, canalisations, raccordements, gaines et ouvrages à l'usage commun général;
- le terre-plein ;
- l'ossature du bâtiment principal, ses façades, poutres, hourdis, voûtes, murs de refend, murs de pignon construits.
- les ornements extérieurs des façades, et en particulier les peintures extérieures;
- tous systèmes de protection contre l'incendie;

*Cinquième feuillet
de suite*

908677M



- les soupiraux, sterputs, disconnecteur;
- les raccordements généraux aux égouts ainsi qu'aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire, de gaz et d'électricité jusqu'aux compteurs privés;
- toutes les canalisations, gaines, tous les ouvrages, équipements et appareils à l'usage commun spécial; #
- les gaines de ventilation et d'aération, les chutes des water-closet, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les colonnes, conduits et câbles principaux, les gaines contenant les canalisations, chutes et décharges et conduits de toute nature;
- les enduits des murs et plafonds, les revêtements du sol et lambris, les décorations qui ne sont pas situées à l'intérieur d'un lot privatif, le combiné de boîtes aux lettres et éventuellement les installations d'éclairage situées à l'extérieur du bâtiment;
- les tubages vides prévus pour permettre le raccordement au téléphone et à la télédistribution;
- la toiture et la couverture du bâtiment;
- les pièces contenant les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz ainsi que ces derniers ;
- l'escalier avec sa cage, ses paliers, revêtements, éclairage, élément éventuel de chauffage et décorations depuis le sous-sol jusqu'à l'étage ;
- le hall d'accès aux caves dans le sous-sol ;
- le sas d'entrée au niveau du rez-de-chaussée ainsi que la porte d'entrée;
- le boîte aux lettres;
- les vides ventilés ;
- un quote-part d'un/cinquième dans la copropriété consistant en la route d'accès au site ;
- toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif d'un lot privatif seront communes d'après la loi ou l'usage.

D. Description des parties privatives

- Surface commerciale dénommée SCI comprenant : au sous-sol : la cave numéro 1 et la chaufferie numéro 1 ; au rez-de-chaussée : un espace commercial a ... un

entrée indépendante, un sas d'accès à un débarras et une pièce sanitaire avec lavabo et w.c., ainsi que les emplacements de parking numéros 3, 4, 5, 6, 26 et 27.

- **Surface commerciale dénommée SC2** comprenant : au sous-sol : la cave numéro 2 et la chaufferie numéro 2 ; au rez-de-chaussée : un espace commercial avec une entrée indépendante, un sas d'accès à un débarras et une pièce sanitaire avec lavabo et w.c., ainsi que les emplacements de parking numéros 1, 2, 28 et 29.

- **Appartement dénommé A1** sis au premier étage comprenant : un hall d'entrée, un séjour avec terrasse à l'arrière, une cuisine, un hall de nuit, un w.c., un débarras, une salle de bains avec éviers et baignoire, deux chambres à l'avant, la cave numéro 3 (à droite de la cage d'escalier) au sous-sol et l'emplacement de parking numéro 9.

- **Appartement dénommé A2** sis au deuxième étage comprenant : un hall d'entrée, une cuisine, une salle de bains avec w.c., évier et baignoire, un séjour et une chambre à l'avant, la cave numéro 4 (à gauche de la cage d'escalier) au sous-sol et l'emplacement de parking numéro 8.

- **Appartement dénommé A3** sis au deuxième étage comprenant : au deuxième étage : un hall d'entrée, un vestiaire, un w.c., un séjour, une cuisine et un escalier d'accès aux combles ; dans les combles : une mezzanine, une salle de bains avec w.c., éviers et baignoire, une chambre à l'arrière et une chambre à l'avant, la cave numéro 5 (au centre face à la cage d'escalier) au sous-sol et l'emplacement de parking numéro 7.

Sont notamment considérées comme parties privatives à chacun des lots :

1. Le revêtement de sol avec sa chape, les cloisons intérieures non porteuses, les portes intérieures, les fenêtres (châssis et vitrage) donnant sur l'extérieur, avec leurs volets ou persiennes éventuels, les portes vers l'extérieur donnant accès exclusivement au lot auxquelles elles se rapportent, toutes les canalisations intérieures des lots, les installations sanitaires particulières des lots, les parties vitrées des portes et des fenêtres (châssis et vitrage), le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, la garniture de cheminée, la menuiserie, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des lots et qui est à l'usage exclusif desdits locaux (exemples compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone);

2. Tous les accessoires à l'usage d'un bien privé et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci, ainsi que les sonneries de portes d'entrée des biens privés, les plaques indiquant les noms et professions des occupants, toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs, tous systèmes d'appareillages spéciaux, tels que minuterics, installation de parlophone et d'ouvre-porte, sonneries;

3. Les terrasses, balcons, garde corps, leur sol et revêtement.

*Si rien joint
de la*

W 04 9807



REMARQUE GÉNÉRALE RELATIVE A LA DIVISION
EN PARTIES PRIVATIVES OU COMMUNES.

1. Les énumérations qui précèdent sont données à titre exemplatif. En cas de doute sur le caractère commun général/spécial, ou privatif d'un bien, la préférence sera donnée à la copropriété.
2. Tout local, installation, tuyauterie ou matériel servant à l'usage de plus d'un seul propriétaire est considéré comme partie commune.
3. Les murs et dalles formant séparation entre parties privatives distinctes ou entre parties privatives et parties communes sont réputées communes.
4. Les propriétaires des terrasses et balcons seront responsables, chacun en ce qui les concerne, de l'entretien, la peinture et la réparation de ces derniers et devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à leur étanchéité. L'entretien et la peinture de la face inférieure du parement de balcon sera à charge du propriétaire du dessous.
5. Le mobilier est décrit à titre indicatif.

CHAPITRE 2 : TABLEAU DES QUOTITÉS

Sur base des descriptions qui précèdent et en considération de la valeur respective des divers biens privatifs, les sociétés comparantes ont fixé forfaitairement comme suit les quotités afférentes à chaque bien privatif dans les parties communes générales et spéciales de la résidence.

Toutefois ces quotités ne seront définitivement fixées que dans le titre d'acquisition de son propriétaire.

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte ou de ses annexes, la détermination de la quotité dans les parties communes générales ou spéciales afférentes à chacun des lots entraîne la fixation des droits, avantages et obligations profitant ou incombant aux lots privés, ainsi que le droit de vote aux assemblées des copropriétaires.

A. Les parties communes générales de la résidence sont divisées en dix-millièmes se répartissant comme suit :

Surface commerciale 1 : deux mille huit cent soixante dix-millièmes	2.860/10.000èmes
Surface commerciale 2 : deux mille trois trente dix-millièmes	2.330/10.000èmes
Appartement 1 : deux mille cent soixante dix-millièmes	2.160/10.000èmes

Appartement 2 : sept cent quatre-vingt dix-millièmes
Appartement 3 : mille huit cent septante dix-millièmes

780/10.000èmes
1.870/10.000èmes

Total dix mille/dix-millièmes :

10.000/10.000èmes

CHAPITRE 3 : MODIFICATIONS DE LA RÉSIDENCE

La description qui précède a été faite sur base de la construction de lots privés - types, tels qu'ils sont prévus aux plans ci-annexés. Toutefois, il se pourrait que pour répondre aux convenances des futurs propriétaires ou pour satisfaire aux besoins de la construction, des modifications soient apportées, postérieurement à la signature du présent acte à la composition et à la disposition des parties communes ou privatives, le tout sans préjudice aux stipulations habituelles en matière de construction sous le régime de la copropriété et aux droits acquis.

Ainsi, la société « DURO-HOME » se réserve le droit souverain, sous réserve de l'accord de l'architecte, auteur des plans et s'il échet de l'obtention des autorisations administratives nécessaires de :

- de modifier jusqu'à l'agrément/réception des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes, à charge de faire constater dans un acte authentique dont les frais lui incomberont, les modifications apportées ultérieurement à la composition de l'immeuble telle qu'elle résulte du présent acte et des plans y annexés, ainsi qu'aux dispositions de l'acte de base et du règlement général de copropriété;

- de diviser ou réunir des locaux soit d'un même étage, soit un étage inférieur ou supérieur;

- de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives et de les attacher ou de les affecter à la copropriété ou réciproquement de détacher des parties communes pour les affecter à des lots privés;

- d'apporter en cours de construction les changements qu'il jugera nécessaires ou utiles, en accord avec l'architecte, au cahier des charges et dans les matériaux ou accessoires primitivement prévus à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure et de valeur esthétique équivalente; ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble;

- d'apporter jusqu'à l'agrément/réception des parties communes, toutes les modifications aux façades et pignons aux accès extérieurs et accès à la toiture (notamment qui lui sont imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants en cas d'incendie, de force majeure, de fait de guerre, ou autres sinistres, de modifier le système de chauffage initialement prévu avec

*sept cent quatre-vingt dix
mille*

3006708



les conséquences qui pourraient en résulter quant à la localisation des installations de chaufferie et leur équipement);

Aucunes modifications ci-dessus prévues ne pourra en tout état de cause, porter préjudice aux lots déjà vendus, en ce qui concerne le volume, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci, ni aggraver les charges qui les grèvent telles qu'elles sont déterminées au présent acte et à ses annexes.

Si après l'agrément/réception définitive des parties communes, des modifications étaient souhaitées par des lots privés ou même de parties communes, elle ne pourraient avoir lieu que suite à des décisions valablement prises dans les formes et suivant les majorités et conditions prévues au présent acte de base et au règlement général de copropriété.

Lorsque les sociétés comparantes ne seront plus propriétaire de biens dans l'immeuble, la réunion de tout ou partie d'un lot privé avec un autre lot privé est possible à la condition d'être autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires et pour autant que l'état de la construction le permette; tous frais étant à charge du propriétaire des lots réunis à qui incombera également la responsabilité des travaux et de leurs suites. Les lots privés ainsi réunis pourront être scindés dans la suite, moyennant les mêmes autorisations, charges et responsabilités, soit pour leur rendre leur consistance primitive, soit pour leur donner une nouvelle composition. Dans les cas prévus ci-dessus, le réajustement éventuel du nombre des quotités de copropriétés générales ou spéciales afférentes aux lots modifiés sera fait par les architectes désignés comme dit ci-avant.

CHAPITRE 4 : SERVITUDES DU PERE DE FAMILLE

La division de l'immeuble en lots privés distincts et sa soumission au régime de l'article 577bis du code civil peuvent amener l'existence d'un état constitutif de servitudes entre les divers fonds privatifs qui le composent et entre les fonds privatifs et communs. Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers; elles trouveront leur origine dans la convention des parties ou leur destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du code civil. Chacun des propriétaires des lots privés dans le complexe faisant l'objet du présent acte, s'engage à les respecter. Il en est notamment ainsi :

- a) des vues ou surplombs qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre.
- b) des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etc...
- c) du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, etc ...) leur libre usage ne peut être en rien entravé; les propriétaires devront se prêter aux travaux nécessités par l'usage, la réparation, l'entretien, le renouvellement de ces canalisations et conduits, laissant le libre accès par leur propriété privative.

d) les terrasses et balcons qui seront, en cas de nécessité, grevés d'une servitude permettant le passage de tous les occupants de la résidence pour permettre leur évacuation.

e) de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou l'usage des lieux. Il en sera de même pour les rapports entre les parties communes spéciales et les autres parties.

Intéressé par
de

6086411



TITRE IV : REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

A. Généralités.

Dans le but de régler tout ce qui concerne la division de l'immeuble, la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement ou indivisément, l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de l'immeuble ainsi que tout ce qui concerne la vie en commun, les sociétés comparantes ont établi le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur qui suit et est annexé au présent acte avec lequel ils forment un tout.

Ces règlements de copropriété et d'ordre intérieur sont obligatoires pour tous les propriétaires actuels et futurs par le seul fait de leur acquisition ainsi que pour tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature que ce soit dans le complexe.

Une copie complète en sera remise à tous les propriétaires qui auront l'obligation de la porter à la connaissance de leurs ayant-droits à tout titre, en ce compris leurs locataires.

De toute manière, les contrats translatifs de propriété ou de jouissance de biens privés dans le complexe devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance desdits documents par la communication préalable; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leur forme et teneur, par tous les ayants-droits et à tout titre indivisiblement tenus. Tout intéressé pourra toujours prendre connaissance, mais sans déplacement auprès du syndic, de l'acte de base, du règlement de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et des rapports des assemblées générales.

B. Règlement de copropriété.

Les stipulations du règlement de copropriété et les servitudes qui peuvent en dépendre s'imposent à tous comme étant de statut réel et seront opposables aux tiers par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques compétent. Ces stipulations du statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier statuant aux mêmes conditions que celles prévues au titre V ci-après pour la modification de l'acte de base.

C. Règlement d'ordre intérieur.

Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel. Il a pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance de l'ensemble et aux détails de la vie en commun. Ce règlement d'ordre intérieur sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaire d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance sur une partie quelconque du complexe. Il n'est susceptible de modifications que par décision de

l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux mêmes conditions que celles prévues au titre ci-après pour la modification de l'acte de base. Toutefois, les décisions seront valablement prises à la majorité des trois/quarts des voix. Ces modifications ne seront pas soumises à la transcription mais devront être imposées à tous, par tous les cédants de droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie de l'immeuble. La mise à jour du règlement d'ordre intérieur est assurée par le syndic.

*renvies finit
de de*

W 9810



TITRE V : MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE

A. MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE

Le présent acte de base ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe immobilier qui ne délibérera valablement que si 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 et pourra délibérer quelque soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Nul ne peut cependant 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.

Conformément à l'article 577-7 du Code Civil, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois/quarts des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- 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 :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de la 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 .

3° à l'unanimité des voix :

- a) sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété ;
- b) sur toute décision de reconstruction totale de l'immeuble.

B. MANDAT

Les comparantes sont habilitées à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du bien était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au comparant de les représenter à la signature de ces actes ; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

C. RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION

La construction des immeubles étant réalisées sur une parcelle de terrain qui au fur et à mesure de la vente d'un lot privatif deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, chaque cession emportera ipso facto renonciation par le comparant au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire des quotités du sol, et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot privatif acquis par eux, avec les quotités afférentes dans les parties communes.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division du bien en lots privatifs et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent des articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et des dispositions des présents statuts.

D. CONDITIONS REGISSANT LA VENTE

LOI BREYNE

Après avoir été dûment informées par les Notaires instrumentants sur le champ d'application de la loi Breyne, la comparante déclare que la totalité de la construction et de la finition des entités privatives étant en cours d'achèvement et le procès-verbal de réception provisoire de l'ensemble de l'immeuble ayant été signé le *vingt-deux* *juin* *deux mille* *---*, les dispositions de la loi Breyne ne sera pas d'application aux actes de vente de ces entités privatives.



RECEPTION

Les acquéreurs des entités privatives seront dûment informé par les Notaires instrumentants, de ce que la date de signature du procès-verbal de réception provisoire constitue le point de départ de la responsabilité décennale de l'entrepreneur, dont question aux articles 1792 et 2270 du Code civil.

RESPONSABILITE DU VENDEUR – ACTION EN GARANTIE

En ce qui concerne l'immeuble à appartements, la société anonyme « DURO-HOME », est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

La garantie due par la comparante en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs de l'immeuble. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

Nonobstant sa propre garantie du fait de la loi, la société « DURO-HOME », vendeur des entités privatives, s'engagera dans chacun des actes de vente dans le cadre de la garantie décennale à servir d'intermédiaire auprès des différents corps de métiers en vue de son application.

CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Pour le surplus, les conditions de droit commun seront applicables à chaque vente d'une entité juridique.

ANNEXES AUX STATUTS

Les comparantes Nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants qui seront annexés au présent acte, mais ne seront pas transcrits :

- 1) Le plan du complexe immobilier dressé par le bureau d'étude d'architecture Valentiny, à 4000 Liège, Quai de Rome, 68, en date du vingt-cinq août mil neuf cent nonante-huit.

Ce plan a recueilli l'approbation des services compétents de la Ville de Liège.

- 2) Le plan général comprenant la division de la parcelle cadastrale dressé par le géomètre expert-immobilier Luc COLLIN, à 4470 Saint-Georges, rue du Potay, 20.
- 3) Le plan d'implantation.
- 4) Le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Liège en date du dix-sept décembre mil neuf cent nonante-huit et portant le numéro 65646 au registre des permis d'urbanisme.

*on j'ai j'ai
desh*

WB-9797

- ~~5) Le rapport de l'Interecommunale d'Incendie de Liège et Environs daté du seize septembre mil neuf cent nonante-huit~~
- ~~6) Le rapport du Service de la Sécurité et de la Salubrité publiques de la Ville de Liège daté du seize septembre mil neuf cent nonante-huit.~~
- ~~7) Le rapport du Service de la Voirie de la Ville de Liège daté du vingt-sept septembre mil neuf cent nonante-huit.~~
- ~~8) Le rapport du Ministère Wallon de l'Équipement et des Transports daté du sept octobre mil neuf cent nonante-huit.~~

Ces documents forment ensemble les statuts du complexe immobilier qui est ainsi juridiquement créé; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés « ne varietur » par le comparant, 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 transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

Le comparant a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

TITRE VI : DISPOSITIONS FINALES.

A. Dispositions transitoires.

Toute disposition des présents acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur qui serait ou deviendrait contraire à la loi sera considérée comme nulle de plein droit.

B. Frais de l'acte de base.

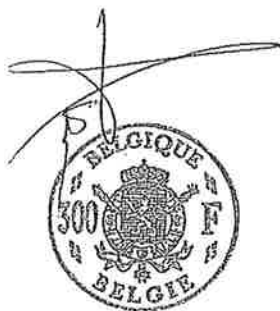
Les frais, droits et honoraires du présent acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur seront supportés par les propriétaires des lots privés chacun à concurrence de quinze mille francs (15.000.- BEF).

C. Dispense d'inscription d'office.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription pour quoi que ce soit lors de la transcription du présent acte.

*du jour de juillet
1988*

W 798



Et d'un même contexte, les sociétés comparantes nous ont déclaré arrêter comme suit le règlement de copropriété de la Résidence "La Chaussée" sise à LIEGE-Rocourt, Chaussée de Tongres.

REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

GÉNÉRALITÉS

Les dispositions du présent règlement de copropriété sont arrêtées en exécution du titre IV littéra B de l'acte de base de la Résidence "La Chaussée". Elles sont de statut réel et ne pourront être modifiées que dans les conditions prévues au Titre V dudit acte de base.

L'association des copropriétaires acquerra la personnalité juridique dans les conditions prévues par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre relative à la copropriété.

Elle portera la dénomination "Association des copropriétaires de la Résidence "La Chaussée" à LIEGE-Rocourt, Chaussée de Tongres. Elle y aura son siège.

Elle pourra être dissoute dans les conditions prévues par la loi.

CHAPITRE I - ADMINISTRATION DE LA RÉSIDENCE

Section I - GÉNÉRALITÉS.

Article 1 : Assemblée générale.

L'administration, au sens le plus large, du Complexe Résidence "La Chaussée" appartient à l'assemblée générale de tous les copropriétaires.

L'administration courante est dévolue à un syndic, désigné par l'Assemblée générale des copropriétaires.

Les statuts et pouvoirs de ces organes sont plus amplement déterminés ci-après.

L'assemblée générale a en outre la faculté de nommer un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Elle en déterminera la composition, les attributions et les pouvoirs aux conditions de présence et de majorité requises pour les modifications du règlement de copropriété.

Section II - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

Article 2 : Composition - Pouvoirs.

L'assemblée générale est composée de tous les propriétaires de lots privés de la Résidence en ce compris les propriétaires indivis, les nus-propriétaires et usufruitiers d'un même lot.

L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier les actes qui intéressent la copropriété.

Article 3 : Assemblée générale statutaire et assemblée générale extraordinaire.

A) L'assemblée générale statutaire se tient chaque année, de préférence au mois de juin, aux lieu, jour et heure fixés dans les convocations.

L'assemblée générale statutaire a notamment pour objet de délibérer sur la nomination du syndic, les comptes de gérance, le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge du syndic, les prévisions budgétaires, la fixation du fonds de réserve et son alimentation, les réparations ou améliorations et les conflits entre les copropriétaires et la copropriété.

B) En dehors de l'assemblée générale statutaire, des assemblées générales extraordinaires sont convoquées à la diligence du syndic, aussi souvent qu'il est nécessaire; elles doivent l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un/cinquième des parties communes générales.

C) La première assemblée générale sera convoquée par le propriétaire actuel de la Résidence, comparant à l'acte de base.

Article 4 : Convocations.

Les assemblées générales ou spéciales ci-dessus prévues ne seront valablement constituées que si tous les copropriétaires intéressés sont dûment convoqués.

Sauf le cas où tous les copropriétaires sont réunis volontairement, les convocations sont faites par le syndic dix jours au moins et un mois au plus, à l'avance, par lettres recommandées à la poste et envoyées aux adresses connues des propriétaires ou par lettres missives remises contre accusé de réception.

Les convocations contiennent l'ordre du jour, arrêté préalablement par celui qui convoque; tous les points de l'ordre du jour doivent être clairement indiqués dans les convocations.

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.

L'ordre du jour indique spécialement les décisions à prendre qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.

Les modèles de procuration sont joints aux convocations.

Article 5 : Représentation - Accès à l'assemblée.

Les copropriétaires assistent aux assemblées personnellement ou par mandataires, membres de l'assemblée générale ou non.

Le syndic peut imposer un modèle de procuration.

Les procurations données en vue d'une première assemblée seront, sauf disposition contraire expresse, valables pour toute assemblée ultérieure ayant le même ordre du jour.

Le syndic ne peut être désigné comme mandataire d'un copropriétaire.

Les enfants mineurs, les interdits et les aliénés colloqués seront de droit représentés par leurs représentants légaux.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Tout copropriétaire pourra se faire assister lors des assemblées générales par un technicien, expert ou conseil de son choix.

Si le syndic n'est pas copropriétaire, il assistera à l'assemblée générale avec voix consultative.

Le composition de l'assemblée est établie par la liste des présences, signée par les copropriétaires ou leurs mandataires au début de la séance et à laquelle sont annexées les procurations.

Article 6 : Bureau - Procès-verbaux.

L'assemblée statutaire élit dans son sein en début de séance un Président et deux assesseurs; elle désigne également un secrétaire qui peut être choisi en dehors d'elle.

Les délibérations de l'assemblée ne peuvent porter que sur les objets de l'ordre du jour, toutes discussions sur d'autres objets n'ayant pas force obligatoire, sauf si tous les copropriétaires sont présents et y consentent.

Les décisions de l'assemblée, régulièrement prises, lient les propriétaires, y compris les absents et ceux qui seraient opposés aux décisions, le tout dans les conditions et sous les réserves ou exceptions pouvant résulter du présent règlement général de copropriété.

Les procès-verbaux des assemblées, signés par le Président, les assesseurs et le secrétaire ainsi que par les membres de l'assemblée qui le désirent sont consignés par le syndic dans un registre déposé à la Résidence. Tout propriétaire et toute personne intéressée pourront consulter sans frais ce registre, ainsi que toutes archives de gestion mais sans déplacement et après en avoir fait la demande motivée au syndic.

Les décisions des assemblées seront notifiées aux copropriétaires absents et non représentés, au moyen de copies ou d'extraits conformes, signés par le Président et le secrétaire, leur adressés par lettre recommandée ou par simple lettre avec accusé de réception, dans les quinze, jours suivant l'assemblée.

Article 7 : Quorum de présences.

Sauf les exceptions pouvant résulter de la loi, de l'acte de base ou du présent règlement de copropriété, toute assemblée est régulièrement constituée et apte à délibérer valablement si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou dûment représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotités dans les parties communes générales; si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelles assemblée est convoquée, à quinze jours au, moins qui délibérera valablement quelque soit le nombre des membres présents ou représentés et des quotités dont ils sont titulaires dans la copropriété.

Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptés du total des quotités celles appartenant à des indivisions ou à des nus-propriétaires et usufruitiers qui n'auront pas constitué le mandataire prévu à l'article cinq du présent Règlement.

Article 8 : Vote.

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il a de quotités dans les parties communes générales.

Nul ne peut cependant 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.

Sauf stipulations d'une majorité spéciale résultant de la loi de l'acte de base ou du règlement de copropriété, les décisions sont prises à la majorité simple des voix valablement exprimées, les abstentions ainsi que les votes blancs ou nuls étant considérés comme des votes négatifs.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par

elle ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Section III - SYNDIC

Article 9 : Nomination.

La gérance de l'ensemble immobilier est confiée par l'assemblée générale à un syndic nommé à la majorité des trois/quarts des voix parmi les copropriétaires ou en dehors de ceux-ci pour un terme de cinq années maximum et rééligible. S'il existe un conseil de gérance, l'assemblée désignera en outre la personne qui, sur décision prise par le conseil, remplacera le syndic en cas d'absence ou de défaillance.

L'assemblée générale statuant à la même majorité, aura toujours le droit de révoquer le syndic, notamment en cas d'absence, de défaillance ou de carence de celui-ci, et de désigner la personne qui le remplacera, provisoirement ou définitivement.

Le syndic peut démissionner, moyennant préavis de trois mois donné à l'Assemblée Générale par lettre recommandée.

Dans les cas de révocation ou de démission du syndic celui-ci devra clôturer ses comptes à l'entière satisfaction de l'assemblée générale et lui remettre toute la documentation en sa possession, avant d'obtenir décharge de sa mission.

Le mandat de syndic peut être rémunéré. Le montant de ses appointements est fixé par l'assemblée générale et fait partie des charges communes générales, dans les proportions à fixer par l'assemblée.

Le premier syndic sera désigné par la société « DURO-HOME » lors de la première assemblée générale, qui se tiendra au plus tard, le trente juin deux mil.

Article 10 : Mission.

Le syndic a pour mission de tenir les comptes généraux et spéciaux relatifs à la copropriété et en outre en concours et sur les instructions de l'assemblée générale, d'assurer la bonne marche des services communs et la jouissance paisible et ordonnée des parties et choses communes, par tous les propriétaires et occupants.

Il a en conséquence dans ses attributions, sans que cette énumération soit limitative :

- a) le gardiennat de l'ensemble immobilier et tous pouvoirs de police de celui-ci;
- b) l'exécution de tous travaux d'entretien ou autre dans les conditions prévues au présent règlement de copropriété; à cet effet, il commandera tous les ouvriers et

travailleurs dont le concours sera nécessaire;

c) l'administration des fonds de la copropriété et notamment l'encaissement des recettes provenant de choses communes;

d) la répartition des charges communes entre les propriétaires ou occupants; la gestion des caisses communes et des fonds de réserve;

e) le respect des prescriptions édictées tant par l'acte de base que par le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur;

f) l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage préposées à l'entretien des parties communes et la surveillance de leur travail;

g) l'instruction des contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs en cas d'urgence, ces mesures seront prises soit par le syndic, soit le conseil de gérance s'il en est, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'Assemblée.

h) dans les cas où le syndic viendrait à constater des manquements graves de la part des locataires de biens privés, aux dispositions du règlement général de copropriété ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible de la Résidence ou à nuire aux occupants, il aura le droit d'en aviser lui-même, par lettre recommandée, le propriétaire, en lui enjoignant de prendre toutes mesures urgentes que la situation comporte en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de se substituer à lui et de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne réputation de la Résidence, après en avoir référé au conseil de gérance s'il en est;

i) tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire.

j) Le syndic a tous pouvoirs afin de représenter l'Association des copropriétaires à tous actes généralement quelconques, en ce compris les actes à recevoir par un notaire ou un officier ministériel, à intervenir, et notamment en raison de modifications aux statuts ou de toute autre décision de l'Assemblée générale. Le syndic devra, cependant, justifier de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte, ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte. S'il s'agit d'un acte à soumettre à la formalité de la transcription, il ne devra toutefois 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, et caetera.

Article 11 : Mandat du Syndic.

Par le seul fait de leur acquisition dans la Résidence, les copropriétaires, y engageant leurs ayants-droits ou ayants-cause à tous titres, délèguent tous pouvoirs au syndic qui les représente pour exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général et en justice.

Dans cette limite, le syndic représente donc, vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires de l'immeuble et ce, comme mandataire unique; il engage donc valablement tous les copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise.

Le syndic représente la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant; toutefois, le syndic ne pourra intenter une action ou y défendre, si la valeur du litige dépassait cinquante mille francs, sans une décision préalable de l'assemblée générale prise à la majorité simple; le tout sans préjudice à l'action individuelle compétant à chacun des copropriétaires.

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

CHAPITRE II - CHARGES COMMUNES

Section I. CHARGES COMMUNES EN GÉNÉRAL.

Article 12 : Principes.

Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et la répartition des parties communes; les frais de consommation des installations communes; les indemnités dues par la copropriété constituée en faute; les primes des assurances diverses des choses communes, la responsabilité des copropriétaires ou résultant de dispositions légales; les frais et reconstruction des choses communes détruites.

Elles comprennent les charges communes à l'ensemble de la Résidence.

Elles sont en principe réparties entre les propriétaires selon le critère d'utilité fondé sur la superficie des lots, comme précité ci-après.

Toutefois :

- dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait de son fait ou son utilisation les charges communes ou imposerait des mesures de sécurité ou d'assurances particulières, l'assemblée générale aura le droit de déterminer en dernier ressort, mais sans préjudice aux recours prévus par la loi et après avoir entendu l'intéressé, sa quote-