



Le 29/01/2020

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE HALIFAX »

Située à Awans, Chaussée Noël Ledouble 66-70, 4340

N° d'entreprise : 0690.951.586

R.T.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

DE LA « RESIDENCE HALIFAX »

ACTE DE BASE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTA JUIN MIL NEUF CENT NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUIN DEUX MIL DIX, DU QUINZE MAI DEUX MIL DOUZE ET DU DIX-HUIT JUIN DEUX MIL DIX-HUIT, FORMANT LES ARTICLES 577-2 A 577-14 DU CODE CIVIL.

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 14 avril 2011 de Maître **Bernard RAXHON**, Notaire résidant à Verviers, enregistré à Verviers II, le 21 avril 2011, 25 rôles, sans renvoi, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **HALIFAX** ».

Que la présente adaptation est prise conformément aux dispositions reprises à l'article 19, § 2 des dispositions transitoires de la loi du 2 juin 2010, disposant que le syndic doit soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

Qu'il est dit que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Qu'il échet de constater que cette coordination n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base.

Que conformément aux dispositions de la loi de 18 juin 2018 modifiant et complétant la loi relative à la copropriété, le syndic est tenu d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

Que la présente mise à jour des statuts de la copropriété à la loi du 18 juin 2018 a été réalisée par SyndicSupport, le département spécialisé de BPO Booster sarl. Pour réaliser cette mise à jour, SyndicSupport a pris pour point de départ la mise en conformité des statuts avec les lois précédentes, en particulier celle du 2 juin 2010, qui a été effectuée par un tiers et sur laquelle SyndicSupport n'assume aucune responsabilité.

Qu'il est précisé à l'acte du 14 avril 2014 :

A COMPARU

La Société Anonyme « SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATION DE BATIMENTS INDUSTRIELS », en abrégé « SERBI », ayant son siège social à 4681 Hermalle-sous-Argenteau, rue Voie de Liège 15, inscrite au registre des personnes morales et immatriculée à la TVA sous le numéro 0449.015.869., constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Thierry MARTIN, de résidence à Visé, le dix-huit décembre mil neuf cent nonante-deux, publié aux annexes du Moniteur belge du quatorze janvier mil neuf cent nonante-trois sous le numéro 299, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte du notaire Jean-Michel GAUTHY, de résidence à Herstal, en date du neuf octobre deux mille six, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt octobre deux mille six sous le numéro 0161015.

Ici, représentée par monsieur GEHLEN Roger, Houyre 2 à 4960 Malmedy, nommé administrateur par décision de l'assemblée générale extraordinaire du dix-huit juin deux mille sept et publiée au Moniteur belge sous le numéro 2007-07-20/0107552 : et nommé administrateur délégué et président du conseil d'administration par décision du rapport du conseil d'administration du quatorze janvier deux mille huit, publiée au Moniteur belge sous le numéro 2008- 02- 08/0022404, en vertu d'une procuration du notaire RAXHON, soussigné du vingt et un décembre deux mille dix.

TITRE I : EXPOSE PREALABLE :

Le représentant de la société comparante expose que celle-ci a conçu le projet de construire un immeuble à appartements sur un terrain dont elle est propriétaire.

Le projet initial prévoyait la construction par la société « SERBI » d'une résidence composée de six blocs sur un terrain de six mille trois cent dix-sept (6.317) mètres carrés.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

La société « SERBI » a cependant vendu une emprise d'une contenance mesurée de huit cent nonante-trois (893) mètres carrés de son terrain aux consorts « TUCCITTO », emprise sur laquelle il était projeté d'ériger un bloc de quatre appartements.

De sorte que la société « SERBI » est actuellement propriétaire du terrain suivant :

1. Description du terrain :

Commune d'Awans - Quatrième division :

Anciennement Villers-L'Evêque :

Article 03149 de la matrice cadastrale :

Une parcelle de terrain, reprise au cadastre sous la dénomination de terre, sise en lieu dit Ronhieux, cadastrée ou l'ayant été sous le numéro 811 D de la section B, pour une superficie de six mille trois cent dix-sept (6.317) mètres carrés, au revenu cadastral de quarante-neuf (49,00) euros, sous déduction d'une parcelle de terrain sise en même endroit, cadastrée ou l'ayant-été section B partie du numéro 811/D d'une contenance mesurée de huit cent nonante-trois (893) mètres carrés, telle qu'elle figure et est délimitée sous liseré bleu en un plan dressé le seize novembre deux mille neuf par le géomètre-expert Grégory SAVOIE, à Grâce-Hollogne, lequel plan est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Jean DENYS, à Flémalle-Haute (Flémalle), à l'intervention du notaire Bernard RAXHON, soussigné, en date du douze avril deux mille dix, transcrit à la conservation des hypothèques de Liège III le vingt-deux avril suivant sous le numéro de dépôt 3990.

2. Origine de propriété du terrain :

Antérieurement à ce jour, lesdits biens appartenaient à madame Ghislaine Julia Fina Marie Sara DESTEXHE pour lui avoir été attribués aux termes d'un acte de remembrement légal de biens ruraux dressé par monsieur BEGON, commissaire au deuxième Comité d'Acquisition d'Immeubles à Liège, le dix-huit décembre mil neuf cent quatre-vingt et un, transcrit à la conservation des hypothèques de Liège III le quatre février mil neuf cent quatre-vingt-deux, volume 4403, numéro 53.

Aux termes d'un acte de vente passé devant les notaires HENUSSE, de Juprelle et CASTERS de Saint-Nicolas, en date du vingt août mil neuf cent nonante-huit, transcrit à la conservation

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

des hypothèques de Liège III le quinze septembre suivant, volume 4403, numéro 53, madame Ghislaine DESTEXHE a vendu lesdits biens à monsieur BERTOLA Marco et son épouse madame D'OVIDIO Franca.

Aux termes d'un acte de vente passé devant les notaires DENYS, de Flémalle, et DETERME, de Fexhe-Slins, en date du vingt-huit février deux mille sept, transcrit à la conservation des hypothèques de Liège III en date du huit mars deux mille sept, sous le numéro de dépôt 2374, monsieur et madame BERTOLA-D'OVIDIO ont vendu les biens à la SPRL « ENTREPRISE GENERALE DE CONSTRUCTION TUCCITTO PAOLO », de Flémalle.

Aux termes d'un acte de vente passé devant le notaire Bernard RAXHON, soussigné, à l'intervention du notaire Jean DENYS, à Flémalle, en date du six juin deux mille huit, transcrit à la conservation des hypothèques de Liège III sous le numéro 37-T-02072008-6892, la société « ENTREPRISE GENERALE DE CONSTRUCTION TUCCITTO PAOLO » a vendu lesdits biens, d'une contenance de six mille trois cent dix-sept (6.317) mètres carrés, à la société « SERBI ».

Aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jean DENYS, à Flémalle-Haute (Flémalle), à l'intervention du notaire Bernard RAXHON, soussigné, en date du douze avril deux mille dix, transcrit à la conservation des hypothèques de Liège III le vingt-deux avril suivant sous le numéro de dépôt 3990, la société « SERBI » a vendu à monsieur TUCCITTO Paolo et son épouse, madame AMIGHETTI Mirella Martina, mademoiselle TUCCITTO Rebecca Stéphanie Claudia et mademoiselle TUCCITTO Stéphanie Edera Nadia, partie desdits biens, savoir une parcelle de terrain d'une contenance mesurée de huit cent nonante-trois (893) mètres carrés, pour en arriver à la contenance actuelle.

3. Analyse du titre de propriété :

L'acte prérappelé du ministère des notaires HENUSSE et CASTERS en date du vingt août mil neuf cent nonante-huit, dont question ci-dessus, relate les conditions spéciales suivantes, ci-textuellement reproduites :

« Condition spéciale :

Il est précisé qu'à la demande de l'administration communale d'Awans, le notaire Paul HENUSSE, soussigné, a interrogé le ministère Wallon de l'équipement et des transports, lequel par sa lettre du trois août écoulé, a répondu ce qui suit :

"En réponse à votre lettre précitée, j'ai l'honneur de vous informer que mon service n'a aucune remarque à formuler sur l'opération envisagée concernant le bien dont question sous rubrique.

La voirie dénommée Noël Ledouble à Villers-L'Evêque est répertoriée sous le numéro trois des itinéraires de la région Wallonne gérés par la direction.

Le terrain en cause se trouve au PM 84.150 du côté gauche.

A cet endroit, l'alignement limite à respecter, notamment pour l'établissement des clôtures, est déterminé par la parallèle distante de douze mètres de l'axe de la chaussée; en outre, une zone non aedificandi de huit mètres de profondeur y est également d'application.

*De ce fait, les constructions devront être érigées à vingt mètres minimum de l'axe susvisé.
(...) »*

L'acte prérappelé du ministère du notaire Jean DENYS, à Flémalle-Haute (Flémalle), à l'intervention du notaire Bernard RAXHON, soussigné, du douze avril deux mille dix, dont question ci-dessus, étant vente par la société « SERBI » aux consorts « TUCCITTO », relate les conditions spéciales suivantes, ci-textuellement reproduites :

« Conditions spéciales :

2 ° Servitude :

La parcelle vendue est destinée à recevoir la construction d'un immeuble à appartements.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

Sur la parcelle voisine, propriété de la société « SERBI », des immeubles à appartements sont en cours de construction.

L'accès à l'ensemble de ces immeubles à appartements, tant ceux érigés par la société « SERBI » que celui qui sera érigé par l'acquéreur aux présentes, se fera par la parcelle appartenant à « SERBI » et la sortie se fera par la parcelle vendue aux présentes.

En conséquence, partie des biens vendus, savoir la parcelle de terrain qui sera située devant l'immeuble qui sera érigé par l'acquéreur (immeuble repris en quadrillé sur le plan de géomètre dont question ci-avant), sera grevée d'une servitude de passage pour piétons et pour tous véhicules au profit de la parcelle voisine actuellement propriété de la société « SERBI ».

L'entretien de cette servitude incombera à la partie acquéreur.

Partie de la parcelle voisine dont question ci-avant, actuellement propriété de la société « SERBI », savoir la parcelle de terrain qui sera située devant les immeubles qui sont/seront érigés par la société « SERBI », sera grevée d'une servitude de passage pour piétons et pour tous véhicules au profit de la parcelle acquise en vertu des présentes par la partie acquéreur.

Ces servitudes seront établies à titre perpétuel et réel.

A l'exception des emplacements de stationnement prévus à cet effet, l'assiette de ces servitudes restera en tout temps libre de tout (sous peine d'amende ou d'enlèvement) afin de ne jamais bloquer le passage de cette servitude. Il sera interdit de laisser sur les emplacements de stationnement qui se trouveront sur l'assiette de ces servitudes des véhicules immobiles pendant plusieurs semaines (genre : caravane, mobile-home, véhicule non immatriculé).

3° Aménagements extérieurs :

Les aménagements extérieurs tant de la parcelle voisine propriété de la société « SERBI » que de la parcelle vendue au terme des présentes seront exécutés par la société « SERBI », partie venderesse. Par aménagements extérieurs, il est entendu : l'aménagement des abords des immeubles, l'égouttage et le traitement des eaux. La partie acquéreur s'engage à prendre en charge quatre/vingt-sixièmes (4/26èmes) du coût de ces aménagements extérieurs. La prise

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

en charge de ce coût entraînera pour la partie acquéreur et/ou ses ayants cause ou ayants droit à tout titre, le droit de jouir des aménagements extérieurs effectués sur la parcelle voisine propriété de la société « SERBI » (en ce compris des emplacements de parking situés à l'arrière des bâtiments érigés/à ériger sur ladite parcelle).

Précision :

- Répartition à quatre/vingt-sixièmes (4/26èmes) pour les aménagements extérieurs et l'égouttage des aménagements extérieurs ;
- Répartition à quatre/douzièmes (4/12ièmes) pour l'épuration et reprises des eaux du bloc A ;
- L'épuration et la reprise des eaux des blocs B et C est à charge de la société « SERBI ». »

TITRE II : COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :

Projet de construction :

Déclaration d'intention - Dénomination :

La Société Anonyme « SERBI » a décidé d'ériger sur le terrain ci-avant décrit un immeuble à propriétés privatives multiples destiné à être vendu à divers acquéreurs et qui sera régi par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre (cette loi a été modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil), ainsi que par celles du présent acte de base et ses annexes, immeuble composé de cinq blocs (A, AB, B, BC et C).

L'immeuble objet du présent acte est dénommé « RESIDENCE HALIFAX ».

- Permis d'urbanisme :

La résidence à ériger a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège communal de la commune d'Awans en date du quatorze novembre deux mille sept sous le numéro 3883 et d'un permis d'urbanisme modificatif délivré par le collège communal de la commune d'Awans en date du dix-sept mars deux mille onze sous le numéro 4311.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

- Acte de base :

L'acte de base objet des présentes concerne une résidence composée de cinq blocs, comme dit ci-dessus.

Le présent acte de base concerne les blocs A, AB, B, BC et C, soit vingt lots (appartements ou duplex) avec caves, deux lots (appartements) avec car-port et vingt-trois emplacements de parcage (dont un dans un car-port).

L'acte de base a pour objet :

- la description de la résidence, de ses parties privatives et communes ;
- la fixation de la quote-part dans les parties communes afférente à chaque partie privative, déterminée suivant le critère de la valeur de chaque lot privatif, fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé. Ce rapport est repris dans l'acte de base.

Le représentant de la société comparante nous remet les plans de la résidence à ériger, lesquels demeureront ci-annexés, après avoir été signés par lui et nous, notaire.

Les plans annexés au présent acte sont les suivants :

- Plans annexés au PU3883 :

- plans sous-sol et garages collectifs - niveau -1 ;
- plans rez-de-chaussée - niveau 0.00 ;
- plans 1^o étage - niv + 1 ;
- plans 2^o étage - niv +2 ;
- plan des combles - niv + 3 ;
- façade avant ;
- façade arrière ;
- façade latérale gauche ;

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

- façade latérale droite ;
- coupes ;
- coupes ;
- implantation ;
- situation - implantation - intégration - axonométrie (Plan de l'architecte figurant notamment les jardins à jouissance exclusive).

- Plans annexés au PU4311 :

- situation - Implantation - Intégration - Axonométrie ;
- plan sous-sol et garages collectifs - niveau -1 ;
- plan rez-de-chaussée - niveau 0 ;
- plan 1^o étage - niv + 1 ;
- plan 2^o étage - niv +2 ;
- plan des combles - niv + 3 ;
- façade avant ;
- façade arrière ;
- façade latérale gauche ;
- façade latérale droite ;
- coupes ;
- coupes ;
- 3 plans de coupe figurant les portes RF 30' et les barrières ou portes grillagées s'ouvrant dans le sens de l'évacuation.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

- Règlement de copropriété :

Le présent acte comprend également le règlement de copropriété de la résidence.

Ce règlement contient :

- La description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes ;
- Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ;

<u>TITRE I : ACTE DE BASE</u>

Généralités :

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

I. Description de la résidence :

Cet exposé fait, le représentant de la société comparante nous a requis de dresser le présent acte de base.

A. Description générale :

Sur le terrain prédécrit, composé notamment d'un jardin, d'une voirie donnant accès à l'avant et à l'arrière de la résidence, ainsi que des emplacements de parcage extérieurs, sera érigée une résidence comprenant :

1) Des parties privatives réparties dans cinq blocs :

- le bloc A à gauche face à la résidence (deuxième porte d'entrée en partant de la gauche) ;
- le bloc AB à droite face à la résidence (troisième porte d'entrée en partant de la gauche) ;
- le bloc B à droite face à la résidence (quatrième porte d'entrée en partant de la gauche) ;

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

- le bloc BC à droite face à la résidence (cinquième porte d'entrée en partant de la gauche) ;
- le bloc C à l'extrême droite face à la résidence (sixième porte d'entrée en partant de la droite).

- Ces parties privatives sont :

- Dans le bloc A :

- Au niveau du sous-sol : deux appartements dénommés respectivement A4a et A5a ainsi que les caves 3 à 8.
- Au niveau du rez-de-chaussée : deux appartements dénommés respectivement A4 et A5.
- Au niveau du premier étage : deux appartements dénommés respectivement A6 et A7.
- Au niveau des deuxième et troisième étages : deux duplex dénommés A8 et A9.

- Dans le bloc AB :

- Au niveau du sous-sol : la cave 7 directement reliée par un escalier à l'appartement dénommé AB.
- Au niveau du rez-de-chaussée : le hall d'entrée de l'appartement AB directement relié par un escalier à cet appartement ainsi qu'un car-port comprenant un emplacement de parcage.
- Au niveau du premier étage : un appartement dénommé AB.

- Dans le bloc B :

- Au niveau du sous-sol : les caves 1 à 6, ainsi que les emplacements de parcage V1 à V10.
- Au niveau du rez-de-chaussée : deux appartements dénommés respectivement B1 et B2.
- Au niveau du premier étage : deux appartements dénommés respectivement B3 et B4.
- Au niveau de deuxième et troisième étages : deux duplex dénommés B5 et B6.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

- Dans le bloc BC :

- Au niveau du rez-de-chaussée : le hall d'entrée, un W.C., ainsi que la cave de l'appartement BC directement reliée par un escalier à cet appartement et un car-port comprenant deux emplacements de parcage.

- Au niveau du premier étage : un appartement dénommé BC.

- Dans le bloc C :

- Au niveau du sous-sol : les caves 1 à 6, ainsi que les emplacements de parcage V11 à V22.

- Au niveau du rez-de-chaussée : deux appartements dénommés respectivement C1 et C2.

- Au niveau du premier étage : deux appartements dénommés respectivement C3 et C4.

- Au niveau des deuxième et troisième étages : deux duplex dénommés C5 et C6.

2) Des parties communes générales à l'ensemble de la résidence :

3) Des parties communes particulières au bloc A.

4) Des parties communes particulières au bloc B.

5) Des parties communes particulières à la partie du bloc B comprenant l'appartement AB.

6) Des parties communes particulières au bloc C.

7) Des parties communes particulières à la partie du bloc C comprenant l'appartement BC.

8) Des parties communes particulières aux blocs B et C réunis.

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

Sont considérées comme des parties communes générales à la résidence « HALIFAX » :

- le terrain servant d'assiette à cette résidence et ses aménagements, ornements et plantations ;

- la voirie donnant accès à l'avant et à l'arrière de la résidence ;

- les emplacements de parcage extérieurs.

Soit l'ensemble du terrain décrit ci-dessus.

En conformité de l'article 577-3, § 3 du Code civil, dans le silence ou la contradiction des titres, sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

C. Description des parties communes particulières au bloc A :

De manière générale, sont parties communes particulières au bloc A tout ce qui dessert ce bloc, à l'exclusion du terrain d'assise, et notamment tous les éléments décrits ci-avant sous A.

En particulier, sont parties communes spéciales au bloc A de la résidence :

- Au niveau du sous-sol: trois locaux (eau, gaz et électricité) ainsi que les couloirs d'accès aux caves 3 à 6 et à ces locaux, couloirs dans lesquels se trouvent les compteurs électriques.
- Au niveau du rez-de-chaussée : l'entrée et le hall d'entrée.
- Au niveau de chaque étage, y compris le sous-sol : les escaliers avec palier ainsi que les portes d'accès.
- La toiture de ce bloc.

Il est en outre précisé qu'il existera des parties communes au bloc A et à l'immeuble construit par les consorts « TUCCITTO », parties communes qui sont les suivantes : au niveau du sous-sol : le relevage drains, le séparateur d'hydrocarbure, le bassin de rétention, la chambre de disconnexion ainsi que la station d'épuration.

Si l'immeuble TUCCITTO utilise ces infrastructures, il y aura une prise en charge à définir ultérieurement entre l'ensemble des propriétaires.

La société « SERBI » se réserve expressément jusqu'à la vente du dernier lot privé, notamment le droit de conclure telle convention au nom de la copropriété.

D. Description des parties communes particulières au bloc AB :

De manière générale, sont parties communes particulières à la partie de bloc comprenant l'appartement AB tout ce qui dessert cette partie de bloc, notamment la toiture de l'appartement AB, à l'exclusion du terrain d'assise.

E. Description des parties communes particulières au bloc B :

De manière générale, sont parties communes particulières au bloc B tout ce qui dessert ce bloc, notamment tous les éléments décrits ci-avant sous B, à l'exclusion du terrain d'assise.

En particulier, sont parties communes particulières au bloc B de la résidence :

- Au niveau du sous-sol : le local eau-gaz, le local entretien, les couloirs d'accès aux caves 3 à 6 et à ces locaux, couloirs dans lesquels se trouvent les compteurs électriques, le relevage drains, le séparateur d'hydrocarbure, le bassin de rétention, la chambre de disconnexion ainsi que la station d'épuration.
- Au niveau du rez-de-chaussée : l'entrée et le hall d'entrée donnant accès aux appartements B1, B2, B3, B4, B5 et B6.
- Au niveau de chaque étage, y compris le sous-sol : les escaliers avec palier ainsi que les portes d'accès.
- La toiture de ce bloc, à l'exception de la toiture de l'appartement AB.

F. Description des parties communes particulières au bloc BC :

De manière générale, sont parties communes particulières à la partie de bloc comprenant l'appartement BC tout ce qui dessert cette partie de bloc, notamment la toiture de l'appartement BC, à l'exclusion du terrain d'assise.

G. Description des parties communes particulières au bloc C :

De manière générale, sont parties communes particulières au bloc C tout ce qui dessert ce bloc, à l'exclusion du terrain d'assise, et notamment tous les éléments décrits ci-avant sous B.

En particulier, sont parties communes particulières au bloc C de la résidence :

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

- Au niveau du sous-sol : le local gaz-eau, les couloirs d'accès aux caves 1 à 6 et à ces locaux, couloirs dans lesquels se trouvent les compteurs électriques, le relevage drains, le séparateur d'hydrocarbure, le bassin de rétention, la chambre de disconnexion ainsi que la station d'épuration.
- Au niveau du rez-de-chaussée : l'entrée et le hall d'entrée donnant accès aux appartements C1, C2, C3, C4, C5 et C6.
- Au niveau de chaque étage, y compris le sous-sol : les escaliers avec palier ainsi que les portes d'accès.
- La toiture de ce bloc, à l'exception de la toiture de l'appartement BC.

H. Description des parties communes particulières aux blocs B et C :

Sont parties communes particulières aux blocs B et C de la résidence :

- La porte d'entrée du parking, les rampes d'accès aux emplacements de parcage ainsi que les aires de manœuvres, et, en général, tout ce qui dessert exclusivement l'ensemble des emplacements de parcage.

II. Description des parties privatives :

Les parties privatives seront décrites de manière détaillée ci-après.

II. Division de l'immeuble. Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

La comparante a ensuite déclaré vouloir placer l'ensemble de ce bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi sur la copropriété forcée.

La division est guidée par la situation des lieux et l'usage des choses et se réalise suivant les plans annexés au présent acte.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

Chaque lot privatif comporte :

A. une partie en propriété privative et exclusive ;

B. un certain nombre de quote-part dans les parties communes générales de la résidence et dans les parties communes spéciales du bloc auquel il appartient, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée et sont l'accessoire de la partie privative.

L'importance de ces quotes-parts est fonction de la valeur de la partie privative fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur base d'un rapport motivé qui restera ci-annexé.

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

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au Juge de Paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

L'aliénation d'une partie privative comporte nécessairement aussi celle des quotes-parts dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant une partie privative grèvent nécessairement aussi les quotes-parts dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

Les parties communes générales à la résidence sont divisées en dix mille/dix millièmes :

(10.000/10.000èmes)

Les parties communes particulières au bloc A sont divisées en dix mille/dix millièmes :

(10.000/10.000èmes)

Les parties communes particulières au bloc B sont divisées en dix mille/dix millièmes :

(10.000/10.000èmes)

Les parties communes particulières au bloc AB sont divisées en mille/millièmes :

(1.000/1.000èmes)

Les parties communes particulières au bloc C sont divisées en dix mille/dix millièmes :

(10.000/10.000èmes)

Les parties communes particulières au bloc BC sont divisées en mille/millièmes :

(1.000/1.000èmes)

Les parties communes particulières aux blocs B et C sont divisées en mille/millièmes :

(1.000/1.000èmes)

Le rapport motivé reprenant la quote-part de chaque partie privative dans les parties communes générales et particulières dont question ci-avant est annexé au présent acte de base et en fait partie intégrante.

Description des lots (Parties privatives) :

Les lots privatifs de la résidence « HALIFAX » sont les suivants :

1) Dans le bloc A :

A) Au niveau du sous-sol :

L'appartement dénommé A4a, à gauche lorsqu'on fait face au bloc A, comprenant :

Un hall d'entrée, un hall vestiaire, un W.C., une pièce de séjour avec partie pour la cuisine, une chambre à coucher, une salle de bain, une pièce chaufferie-buanderie, un accès direct au jardin dont cet appartement a la jouissance privative, jardin d'une contenance mesurée, suivant plan ci-annexé, de quatre-vingt-neuf (89) mètres carrés, et une cave dénommée cave 1.

- Possédant trois cent soixante-six/dix millièmes (366/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant mille cent quarante-cinq/dix millièmes (1.145/10.000) des parties communes spéciales au bloc A.

L'appartement dénommé A5a, à droite lorsqu'on fait face au bloc A, comprenant :

Un hall d'entrée, un hall vestiaire, un W.C., une pièce de séjour avec partie pour la cuisine, une chambre à coucher, une salle de bain, une pièce chaufferie-buanderie, un accès direct au jardin dont cet appartement a la jouissance privative, jardin d'une contenance mesurée, suivant plan ci-annexé, de quatre-vingt-cinq (85) mètres carrés, et une cave dénommée cave 2.

- Possédant trois cent soixante-deux/dix millièmes (362/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant mille cent trente-cinq/dix millièmes (1.135/10.000) des parties communes spéciales au bloc A.

B) Au niveau du rez-de-chaussée :

L'appartement dénommé A4, à gauche lorsqu'on fait face au bloc A, comprenant :

Un hall d'entrée/vestiaire, une pièce de séjour avec partie pour la cuisine, deux chambres à coucher, une salle de bain, W.C. séparé, une pièce chaufferie-buanderie et une cave dénommée cave 3 située au sous-sol. Cet appartement bénéficie en outre de la jouissance privative d'un jardin d'une contenance mesurée, suivant plan ci-annexé, de dix-neuf virgule quatre-vingt (19,80) mètres carrés, jardin situé à l'avant de l'appartement, côté route.

- Possédant quatre cent vingt-six/dix millièmes (426/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant mille trois cent trente-deux/dix millièmes (1.332/10.000) des parties communes spéciales au bloc A.

L'appartement dénommé A5, à droite lorsqu'on fait face au bloc A , comprenant :

Un hall d'entrée/vestiaire, une pièce de séjour avec partie pour la cuisine, deux chambres à coucher, une salle de bain, W.C. séparé, une pièce chaufferie-buanderie et une cave dénommée cave 6 située au sous-sol. Cet appartement bénéficie en outre de la jouissance privative d'un jardin d'une contenance mesurée, suivant plan ci-annexé, de vingt virgule septante (20,70) mètres carrés, jardin situé à l'avant de l'appartement, côté route.

- Possédant quatre cent vingt-trois/dix millièmes (423/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant mille trois cent vingt/dix millièmes (1.320/10.000) des parties communes spéciales au bloc A.

C) Au niveau du premier étage :

L'appartement dénommé A6, à gauche lorsqu'on fait face au bloc A, comprenant :

Un hall d'entrée/vestiaire, une pièce de séjour avec partie pour la cuisine, deux balcons, deux chambres à coucher, une salle de bain, W.C. séparé, une pièce chaufferie-buanderie et une cave dénommée cave 4 située au sous-sol.

- Possédant trois cent septante-quatre/dix millièmes (374/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant mille cent septante et un/dix millièmes (1.171/10.000) des parties communes spéciales au bloc A.

L'appartement dénommé A7, à droite lorsqu'on fait face au bloc A , comprenant :

Un hall d'entrée/vestiaire, une pièce de séjour avec partie pour la cuisine, deux balcons, deux chambres à coucher, une salle de bain, W.C. séparé, une pièce chaufferie, buanderie, et une cave dénommée cave 7 située au sous-sol.

- Possédant trois cent septante-quatre/dix millièmes (374/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant mille cent septante et un/dix millièmes (1.171/10.000) des parties communes spéciales au bloc A.

D) Au niveau des deuxième et troisième étages :

Le duplex dénommé A8, à gauche lorsqu'on fait face au bloc A , comprenant :

- A l'étage inférieur : Un hall d'entrée avec escalier donnant accès à l'étage supérieur du duplex, une pièce de séjour avec partie pour la cuisine, un balcon, une terrasse, une salle de bain, un W.C. séparé, deux chambres à coucher.

- A l'étage supérieur : Un palier, une chambre à coucher, une salle de bain avec W.C., une pièce chaufferie-buanderie.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

- Au sous-sol : Une cave dénommée cave 5.

- Possédant quatre cent trente-deux/dix millièmes (432/10.000) des parties communes générales de la résidence.

- Possédant mille trois cent cinquante-cinq/dix millièmes (1.355/10.000) des parties communes spéciales au bloc A.

Le duplex dénommé A9, à droite lorsqu'on fait face au bloc A, comprenant :

- A l'étage inférieur : Un hall d'entrée avec escalier donnant accès à l'étage supérieur du duplex, une pièce de séjour avec partie pour la cuisine, un balcon, une terrasse, une salle de bain, un W.C. séparé, deux chambres à coucher.

- A l'étage supérieur : Un palier, une chambre à coucher, une salle de bain avec W.C., une pièce chaufferie-buanderie.

- Au sous-sol : Une cave dénommée cave 8.

- Possédant quatre cent trente-sept/dix millièmes (437/10.000) des parties communes générales de la résidence.

- Possédant mille trois cent septante et un/dix millièmes (1.371/10.000) des parties communes spéciales au bloc A.

2) Dans le bloc AB :

A) Au niveau du sous-sol, du rez-de-chaussée et du premier étage :

L'appartement dénommé AB, à droite de la rampe donnant accès au garage, comprenant :

- Au sous-sol : La cave dénommée cave 7 avec un escalier donnant accès aux parties privatives de l'appartement situées au rez-de-chaussée.

- Au rez-de-chaussée : Un car-port dénommé CP1 comprenant l'emplacement de parcage proprement dit, une porte d'entrée séparée de celle donnant accès au bloc B, un grand hall d'entrée, un escalier donnant accès directement à la cave et au premier étage de l'appartement, une terrasse.

- Au premier étage : Une pièce de séjour avec partie pour la cuisine, une chambre, un dégagement, une salle de bain avec W.C. et une coursive en caillebotis avec un escalier donnant accès à la terrasse située au rez-de-chaussée.

- Possédant quatre cent trente/dix millièmes (430/10.000) des parties communes générales de la résidence.

- Possédant mille/millièmes (1.000/1.000) des parties communes spéciales au bloc AB.

3) Dans le bloc B :

A) Au niveau du sous-sol :

L'emplacement de parcage, dénommé V1, comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.

- Possédant quarante-trois/millièmes (43/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

L'emplacement de parcage, dénommé V2, comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.

- Possédant quarante-trois/millièmes (43/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

L'emplacement de parcage, dénommé V3 , comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

- Possédant quarante-trois/millièmes (43/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

L'emplacement de parcage, dénommé V4, comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant quarante-trois/millièmes (43/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

L'emplacement de parcage, dénommé V5, comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant quarante-trois/millièmes (43/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

L'emplacement de parcage, dénommé V6 , comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant quarante-trois/millièmes (43/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

L'emplacement de parcage, dénommé V7 , comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

- Possédant quarante-trois/millièmes (43/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

L'emplacement de parcage, dénommé V8 , comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant trente-six/dix millièmes (36/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant septante/millièmes (70/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

L'emplacement de parcage, dénommé V9 , comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant quarante-trois/millièmes (43/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

L'emplacement de parcage, dénommé V10 , comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant quarante-trois/millièmes (43/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

B) Au niveau du rez-de-chaussée :

L'appartement dénommé B1, à gauche lorsqu'on fait face au bloc B, comprenant :

Un hall d'entrée/vestiaire, une pièce de séjour avec partie pour la cuisine, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, W.C. séparé, une pièce chaufferie-buanderie, et une cave dénommée cave 1 située au sous-sol. Cet appartement bénéficie en outre de la jouissance

privative d'un jardin d'une contenance mesurée, suivant plan ci-annexé, de vingt virgule septante (20,70) mètres carrés, jardin situé à l'avant de l'appartement, côté route.

- Possédant quatre cent quatre-vingt-huit/dix millièmes (488/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant mille huit cent cinquante-quatre/dix millièmes (1.854/10.000) des parties communes spéciales au bloc B.

L'appartement dénommé B2, à droite lorsqu'on fait face au bloc B, comprenant :

Un hall d'entrée/vestiaire, une pièce de séjour avec partie pour la cuisine, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, W.C. séparé, une pièce chaufferie-buanderie, et une cave dénommée cave 2 située au sous-sol. Cet appartement bénéficie en outre de la jouissance privative d'un jardin d'une contenance mesurée, suivant plan ci-annexé, de vingt virgule septante (20,70) mètres carrés, jardin situé à l'avant de l'appartement, côté route.

- Possédant quatre cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes (485/ 10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant mille huit cent quarante-cinq/dix millièmes (1.845/10.000) des parties communes spéciales au bloc B.

C) Au niveau du premier étage :

L'appartement dénommé B3, à gauche lorsqu'on fait face au bloc B, comprenant :

Un hall d'entrée/vestiaire, une pièce de séjour avec partie pour la cuisine, deux balcons, deux chambres à coucher, une salle de bain, un W.C. séparé, une pièce chaufferie-buanderie et une cave dénommée cave 3, située au sous-sol.

- Possédant trois cent quatre-vingt-trois/dix millièmes (383/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant mille quatre cent cinquante-neuf/dix millièmes (1.459/10.000) des parties communes spéciales au bloc B.

L'appartement dénommé B4, à droite lorsqu'on fait face au bloc B , comprenant :

Un hall d'entrée/vestiaire, une pièce de séjour avec partie pour la cuisine, deux balcons, deux chambres à coucher, une salle de bain, un W.C. séparé, une pièce chaufferie-buanderie et une cave dénommée cave 4, située au sous-sol.

- Possédant trois cent quatre-vingt-trois/dix millièmes (383/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant mille quatre cent cinquante-neuf/dix millièmes (1.459/10.000) des parties communes spéciales au bloc B.

D) Au niveau des deuxième et troisième étages :

Le duplex dénommé B5, à gauche lorsqu'on fait face au bloc B , comprenant :

- A l'étage inférieur : Un hall d'entrée avec escalier donnant accès à l'étage supérieur du duplex, une pièce de séjour, une cuisine, un balcon, une terrasse, une salle de bain, un W.C. séparé, deux chambres à coucher.

- A l'étage supérieur : Un palier, une chambre à coucher, une salle de bain avec WC, une pièce chaufferie-buanderie.

- Au sous-sol : Une cave dénommée cave 5.

- Possédant quatre cent quarante-trois/dix millièmes (443/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant mille six cent quatre-vingt-deux/dix millièmes (1.682/10.000) des parties communes spéciales au bloc B.

Le duplex dénommé B6, à droite lorsqu'on fait face au bloc B, comprenant :

- A l'étage inférieur : Un hall d'entrée avec escalier donnant accès à l'étage supérieur du duplex, une pièce de séjour, une cuisine, un balcon, une terrasse, une salle de bain, un W.C. séparé, deux chambres à coucher.

- A l'étage supérieur : Un palier, une chambre à coucher, une salle de bain avec W.C., une pièce chaufferie-buanderie.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

- Au sous-sol : Une cave dénommée cave 6.

- Possédant quatre cent quarante-huit/dix millièmes (448/10.000) des parties communes générales de la résidence.

- Possédant mille sept cent et un/dix millièmes (1.701/10.000) des parties communes spéciales au bloc B.

4) Dans le bloc BC :

A) Au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage :

L'appartement dénommé BC, à gauche du double car-port , comprenant :

- Au rez-de-chaussée : Un emplacement de parcage dénommé CP2 (directement à droite de la porte d'entrée de l'appartement BC) dans un double car-port comprenant l'emplacement de parcage proprement dit, une porte d'entrée séparée de celle donnant accès aux blocs B et C, un hall d'entrée, un W.C., une cave, un escalier donnant accès directement au premier étage de l'appartement, une terrasse.

- Au premier étage : Une pièce de séjour avec partie pour la cuisine, une chambre, une salle de bain avec W.C., un dégagement et une coursive en caillebotis avec un escalier donnant accès à la terrasse située au rez-de-chaussée.

- Possédant quatre cent dix-sept/dix millièmes (417/10.000) des parties communes générales de la résidence.

- Possédant neuf cent trente/millièmes (930/1.000) des parties communes spéciales au bloc BC.

B) Au niveau du rez-de-chaussée :

Un emplacement de parcage dans un double car-port, dénommé CP3, à gauche lorsqu'on fait face au bloc C , comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.

- Possédant septante/millièmes (70/1.000) des parties communes spéciales au bloc BC.

5) Dans le bloc C :

A) Au niveau du sous-sol :

L'emplacement de parcage, dénommé V11 , comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant quarante-trois/millièmes (43/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

L'emplacement de parcage, dénommé V12, comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant quarante-trois/millièmes (43/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

L'emplacement de parcage, dénommé V13, comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant quarante-trois/millièmes (43/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

L'emplacement de parcage, dénommé V14, comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant quarante-trois/millièmes (43/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

L'emplacement de parcage, dénommé V15 , comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant quarante-trois/millièmes (43/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

L'emplacement de parcage, dénommé V16 , comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant quarante-trois/millièmes (43/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

L'emplacement de parcage, dénommé V17, comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant quarante-trois/millièmes (43/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

L'emplacement de parcage, dénommé V18, comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant quarante-trois/millièmes (43/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

L'emplacement de parcage, dénommé V19, comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant quarante-trois/millièmes (43/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

L'emplacement de parcage, dénommé V20 , comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant trente-six/dix millièmes (36/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant septante/millièmes (70/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

L'emplacement de parcage, dénommé V21 , comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant quarante-trois/millièmes (43/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

L'emplacement de parcage, dénommé V22 , comprenant :

L'emplacement de parcage proprement dit.

- Possédant vingt-neuf/dix millièmes (29/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant quarante-trois/millièmes (43/1.000) des parties communes spéciales aux blocs B et C.

B) Au niveau du rez-de-chaussée :

L'appartement dénommé C1, à gauche lorsqu'on fait face au bloc C , comprenant :

Un hall d'entrée/vestiaire, une pièce de séjour avec partie pour la cuisine, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, W.C. séparé, une pièce chaufferie-buanderie et une cave dénommée cave 6 située au sous-sol. Cet appartement bénéficie en outre de la jouissance privative d'un jardin d'une contenance mesurée, suivant plan ci-annexé, de vingt virgule septante (20,70) mètres carrés, jardin situé à l'avant de l'appartement, côté route.

- Possédant quatre cent quatre-vingt-six/dix millièmes (486/10.000) des parties communes générales de la résidence.
- Possédant mille huit cent trente-sept/dix millièmes (1.837/10.000) des parties communes spéciales au bloc C.

L'appartement dénommé C2, à droite lorsqu'on fait face au bloc C, comprenant :

Un hall d'entrée/vestiaire, une pièce de séjour avec partie pour la cuisine, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, W.C. séparé, une pièce chaufferie-buanderie et une cave dénommée cave 5 située au sous-sol. Cet appartement bénéficie en outre de la jouissance privative d'un jardin d'une contenance mesurée, suivant plan ci-annexé, de vingt virgule septante (20,70) mètres carrés, jardin situé à l'avant de l'appartement, côté route.

- Possédant quatre cent quatre-vingt et un/dix millièmes (481/10.000) des parties communes générales de la résidence.

- Possédant mille huit cent dix-huit/dix millièmes (1.818/10.000) des parties communes spéciales au bloc C.

C) Au niveau du premier étage :

L'appartement dénommé C3, à gauche lorsqu'on fait face au bloc C , comprenant :

Un hall d'entrée/vestiaire, une pièce de séjour avec balcon, une cuisine, deux chambres à coucher dont une avec balcon, une salle de bain, W.C. séparé, une pièce chaufferie-buanderie et une cave dénommée cave 2 située au sous-sol.

- Possédant trois cent quatre-vingt-sept/dix millièmes (387/10.000) des parties communes générales à la résidence.
- Possédant mille quatre cent soixante et un/dix millièmes (1.461/10.000) des parties communes spéciales au bloc C.

L'appartement dénommé C4, à droite lorsqu'on fait face au bloc C , comprenant :

Un hall d'entrée/vestiaire, une pièce de séjour avec balcon et une partie pour la cuisine, deux chambres à coucher dont une avec balcon, une salle de bain, W.C. séparé, une pièce chaufferie-buanderie et une cave dénommée cave 4 située au sous-sol.

- Possédant trois cent nonante et un/dix millièmes (391/10.000) des parties communes générales à la résidence.
- Possédant mille quatre cent septante-cinq/dix millièmes (1.475/10.000) des parties communes spéciales au bloc C.

D) Au niveau des deuxième et troisième étages :

Le duplex dénommé C5, à gauche lorsqu'on fait face au bloc C comprenant :

- A l'étage inférieur : un hall d'entrée avec escalier donnant accès à l'étage supérieur du duplex, une pièce de séjour, une cuisine, un balcon, une terrasse, une salle de bain, W.C. séparé, deux chambres à coucher.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

- A l'étage supérieur : un palier, une chambre à coucher, une salle de bain avec W.C., une pièce chaufferie-buanderie.

- Au sous-sol : une cave dénommée cave 1.

- Possédant quatre cent cinquante-deux/dix millièmes (452/10.000) des parties communes générales à la résidence.

- Possédant mille sept cent six/dix millièmes (1.706/10.000) des parties communes spéciales au bloc C.

Le duplex dénommé C6, à droite lorsqu'on fait face au bloc C comprenant :

- A l'étage inférieur : un hall d'entrée avec escalier donnant accès à l'étage supérieur du duplex, une pièce de séjour, une cuisine, un balcon, une terrasse, une salle de bain, un W.C. séparé, deux chambres à coucher.

- A l'étage supérieur : un palier, une chambre à coucher, une salle de bain avec W.C., une pièce chaufferie-buanderie.

- Au sous-sol : une cave dénommée cave 3.

- Possédant quatre cent cinquante et un/dix millièmes (451/10.000) des parties communes générales à la résidence.

- Possédant mille sept cent trois/dix millièmes (1.703/10.000) des parties communes spéciales au bloc C.

- Choses privatives : Description :

Dans la description qui suit, l'énonciation des choses privatives n'est pas limitative. Celles n'étant reprises ni dans les choses communes ni dans les choses privatives, mais étant affectées à l'usage de tous les propriétaires ou de plusieurs d'entre eux, doivent être incluses dans les parties communes, et celles affectées à l'usage exclusif d'un seul propriétaire lui sont privatives.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

- Choses privatives :

Sont privatifs :

- Le plafonnage des murs et plafonds, les revêtements des murs et du sol à l'intérieur des appartements ou locaux privatifs.
- Les portes de chaque appartement ou local privatif donnant à l'extérieur de celui-ci ou sur une partie commune, leurs portes intérieures et leurs chambranles.
- Les murs et les cloisons intérieures non portants.
- Les fenêtres, châssis ou lucarnes, se trouvant dans un appartement ou local privatif, ainsi que les vitres, vitraux et persiennes et leurs accessoires ;
- Les installations sanitaires (baignoire, douche, éviers, robinets, W.C., chauffe-eaux éventuels, etc.).
- Les installations de chauffage (radiateurs, conduites, canalisations ou autres) se trouvant dans chaque bloc privatif et dont l'usage lui est exclusif.
- Le combiné parlophone-ouvre-porte se trouvant à l'intérieur d'une partie privative.
- Les décompteurs éventuels de chaque lot.
- Les compteurs électriques individuels de chaque lot.

Remarques générales relatives à la division en parties privatives ou communes :

Les énumérations qui précèdent sont données à titre exemplatif.

En cas de doute sur le caractère commun ou privatif d'un bien, la préférence sera donnée à la communauté et, entre deux indivisions, à la plus large.

III. Les quotes-parts dans les parties communes générales et particulières de la résidence :

Les quotes-parts dans les parties communes générales et particulières de la résidence ont été fixées en considération de la valeur respective des divers biens privatifs fixée en fonction de

la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur base d'un rapport motivé qui restera ci-annexé.

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

IV. Modifications à la résidence :

A. Modifications par le constructeur :

La société « SERBI » se réserve expressément jusqu'à la vente du dernier lot privé, notamment :

1° Le droit de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives pour les rattacher à la copropriété ; réciproquement, le droit de détacher des parties communes certains locaux pour les affecter à d'autres parties communes ou à des biens privatifs.

2° Le droit de modifier la consistance, la superficie et l'emplacement des parties et installations communes, de créer de nouvelles parties et installations communes ou privatives ; de créer ou supprimer des communications entre parties communes et parties privatives, de décider de l'affectation ou de la non-affectation des services ou appareillages communs à tout ou partie des lots privés.

3° Sous réserve de l'avis de l'architecte, auteur des plans, et, s'il échet, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :

a) Le droit de modifier, jusqu'à l'agrération définitive des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes générales et spéciales, ainsi que des caves et autres lots privatifs en sous-sol et des emplacements de voitures.

b) Le droit en cours de construction, d'apporter les changements qu'elle jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus, à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure ; ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de la résidence.

c) Le droit jusqu'à l'agréation définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades et pignons, aux accès extérieurs et aux accès aux toitures (notamment si elles étaient 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 du guerre ou autres sinistres) ; de faire communiquer les parties communes, notamment en sous-sol avec tous immeubles joignants, de modifier le système de chauffage initialement prévu avec les conséquences qui pourraient en résulter quant à la localisation des installations de chaufferie et leur équipement.

d) Le droit d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus pour tous ou certains niveaux de la résidence.

e) Le droit de modifier, en raison de ce qui précède, la répartition des quotes-parts dans les parties communes générales et spéciales afférentes aux biens privatifs.

Le tout :

- A charge de faire constater dans un acte authentique dont les frais lui incomberont, les modifications apportées à la composition de la résidence telle qu'elle résulte du présent acte et des plans y annexés, ainsi qu'aux dispositions de l'acte de base et du règlement de copropriété ;

- Sans qu'aucune des modifications ci-dessus prévues ne puisse porter préjudice aux lots déjà vendus tant en ce qui concerne la valeur, le volume, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci, ainsi que leur jouissance.

B. Modification, réunion et division des parties privatives :

Moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, il est permis de modifier, réunir ou diviser des parties privatives, mais à la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble.

V. Servitudes :

La division en parties privatives de l'immeuble objet du présent acte et la disposition des lieux peut amener l'existence des situations constitutives des servitudes entre les divers lots

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

privatifs. Ces servitudes prennent naissance dès la vente d'une partie privative de manière à permettre l'usage sans entrave des parties communes et privatives, savoir notamment :

- toutes servitudes de vue d'une partie privative sur une autre existante de par la conception architecturale de la résidence ;
- l'accès aux gaines techniques et aux conduites et canalisations diverses qui se trouvent dans les parties privatives et plus généralement à toutes les choses communes qui se trouvent dans les parties privatives ;
- le passage de conduites et de canalisations au travers des parties privatives.

Le syndic,
Thibaut Remy.



LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

TABLE DES MATIERES :

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL

Article 1 : Définition et portée

Article 2 : Règlement d'ordre intérieur

Article 3 : Statuts de l'immeuble

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 4 : Dénomination et siège

Article 5 : Personnalité juridique - Composition

Article 6 : Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 7 : Solidarité divisée des copropriétaires

Article 8 : Dissolution-Liquidation

CHAPITRE III : DROITS ET OBLIGATIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Article 9 : Jouissance des parties privatives

Article 10 : Situation juridique des parties communes

Article 11 : Modifications aux choses communes

Article 12 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure

Article 13 : Modifications au style et à l'harmonie de la résidence

Article 14 : Volets intérieurs

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

CHAPITRE IV : CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 15 : Détermination et contribution des charges communes

Article 16 : Charges individuelles

Article 17 : Répartition des charges communes

Article 18 : Impôts

Article 19 : Responsabilité

Article 20 : Augmentation des charges communes

Article 21 : Modification de la répartition des charges

Article 22 : Recettes

Article 23 : Cession d'un lot

Article 24 : Fonds de roulement - Fonds de réserve

Article 25 : Recouvrement des créances

Article 26 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires

CHAPITRE V : REPARATIONS ET TRAVAUX

Article 27 : Genre de réparations et travaux

Article 28 : Actes conservatoires et d'administration provisoire

Article 29 : Autres réparations ou travaux

Article 30 : Absence de décision de l'assemblée générale

Article 31 : Accès aux lots pour les réparations

CHAPITRE VI : ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 32 : Assurances

Article 33 : Indemnités

Article 34 : Assurances supplémentaires

CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE

Article 35 : Actions en justice

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Définition et portée :

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 577-2 et suivants du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut réel de l'immeuble réglant tout ce qui concerne : 1- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ; 2- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Article 2 : Règlement d'ordre intérieur :

Il est établi un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble, aux détails de la vie en commun et aux règles de fonctionnement de la copropriété.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

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

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

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

Article 3 : Statuts de l'immeuble :

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification apportée à ceux-ci, doit faire l'objet d'un acte authentique.

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 4 : Dénomination et siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE HALIFX SISE CHAUSSEE NOËL LEDOUBLE 66/70** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à Awans, Chaussée Noël Ledouble 66-70, 4340. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0690.951.586.

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

Article 5 : Personnalité juridique - Composition :

Il est créé une seule association regroupant tous les copropriétaires de la résidence.

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Cependant, outre l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence, il pourra créer cinq associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, associations composées des propriétaires de lots de chacun des cinq blocs qui auront la faculté de se réunir en cinq sous-assemblées particulières, compétentes pour statuer sur les questions intéressantes exclusivement un seul bloc (ou les blocs B et C réunis) (parties communes particulières dont question ci-avant). En ces cas, les règles prévues ci-après pour les assemblées générales sont applicables aux assemblées particulières. Si cette faculté n'est pas mise en œuvre pour un bloc, l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence est compétente pour prendre toutes les décisions relatives à ce bloc.

Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

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

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

Article 6 : Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

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

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

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

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

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

Article 7 : Solidarité divise des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1^{er}, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Article 8 : Dissolution-Liquidation :

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

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

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

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

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

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

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

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

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1^{er}, et 57 du Code des Sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit au bureau compétent de

l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Cet acte contient :

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

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

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

CHAPITRE III : DROITS ET OBLIGATIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES :

Article 9 : Jouissance des parties privatives :

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son lot, dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires de la résidence et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et la tranquillité de la résidence.

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

Chaque propriétaire peut modifier comme bon lui semble la disposition intérieure de ses lots, mais sous sa seule et entière responsabilité en ce qui concerne les affaissements, les dégradations et les autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les parties privatives des autres propriétaires de la résidence.

Cependant, il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs lots privés, des modifications aux choses communes, sauf à se conformer à l'article 11.

Article 10 : Situation juridique des parties communes :

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

En conformité de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code civil, les parties communes ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les lots dont elles sont l'accessoire, et seulement pour les quotes-parts attribuées aux lots.

L'hypothèque et tout droit réel créés sur un élément privatif grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

Article 11 : Modifications aux choses communes :

Les travaux de modification aux choses communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° du Code civil, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte inscrit au tableau de l'ordre des architectes et désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les honoraires dus à cet architecte seront à charge du propriétaire qui a fait exécuter les travaux.

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Article 12 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres propriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans le présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé. A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possibles pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur d'utilité publique concerné.

Article 13 : Modifications au style et à l'harmonie de la résidence :

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de la résidence, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte, comme dit ci-dessus.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des blocs et des lots particuliers, des fenêtres et châssis, des garde-corps, des volets ou persiennes et de toutes les parties visibles et cela même en ce qui concerne la couleur ou le type des matériaux et la peinture.

Article 14 : Volets intérieurs :

Les propriétaires pourront établir à leurs frais des volets, des persiennes, des stores, des rideaux et des tentures intérieurs dans le respect du style et de l'harmonie de la résidence, et avec l'autorisation de l'assemblée générale.

CHAPITRE IV : CHARGES ET RECETTES COMMUNES :

Principe :

En conformité de la loi, les charges communes doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Article 15 : Détermination et contribution des charges communes :

- Charges communes générales à la résidence :

Les charges communes générales sont :

- celles qui concernent les parties communes générales à l'ensemble de la résidence, telles que décrites ci-dessus ;
- celles qui résultent des indemnités dues par la copropriété suite à une cause de responsabilité, aux dépenses résultant de dispositions légales, aux impôts et taxes susceptibles de frapper la résidence ;
- celles qui résultent des assurances couvrant la résidence, et notamment de l'assurance-incendie ;
- les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance.

Elles sont supportées par chaque copropriétaire de la résidence au prorata des millièmes dans les parties communes générales rattachées à son lot.

- Charges communes particulières à un bloc :

Les charges communes particulières à chaque bloc sont :

- d'une part et d'une manière générale, les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et la réparation des parties communes particulières au bloc concerné ; les frais de consommation des installations communes à ce bloc, les frais de reconstruction des choses communes détruites ;
- d'autre part les dépenses qui ne concernent qu'un seul bloc. Elles sont supportées par chaque copropriétaire du bloc concerné au prorata des millièmes concernés.

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

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

préjudice aux recours prévus par la loi et après avoir entendu l'intéressé, sa quote-part d'intervention supplémentaire dans lesdites charges ou certaines d'entre elles.

- Charges communes particulières à deux blocs (blocs B et C) :

Les charges communes particulières aux blocs B et C sont celles qui concernent les parties communes spéciales à ces blocs telles que décrites au présent acte de base.

Elles sont supportées par chaque copropriétaire des deux blocs concernés au prorata des millièmes concernés dans ces blocs réunis.

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-part d'intervention supplémentaire dans lesdites charges ou certaines d'entre elles.

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés ou à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute.

- Charges communes particulières à chaque bloc :

Sont notamment considérées comme charges communes particulières à chaque bloc :

- a) les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien (sous réserve de ce qui est prévu au règlement d'ordre intérieur), à la réparation et au renouvellement des parties communes particulières au bloc concerné ;
- b) les frais de consommation d'eau et d'électricité y compris de chauffage électrique des compteurs communs particuliers éventuels ;
- c) toutes indemnités éventuellement dues par un bloc.

- Charges communes aux blocs B et C réunis :

Sont notamment considérées comme charges communes particulières aux blocs B et C réunis, les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes particulières aux blocs concernés, savoir l'ensemble des emplacements de parcage situés sous ces blocs, la porte d'entrée du parking, les rampes d'accès aux emplacements de parcage ainsi que les aires de manœuvres, et, en général, tout ce qui dessert exclusivement l'ensemble des emplacements de parcage.

Article 16 : Charges individuelles :

Chaque bloc dispose de son système de chauffage propre.

Il existe un système de mesurage de la consommation de chauffage de chaque lot.

Il existe des compteurs particuliers d'électricité et d'eau pour chaque lot et pour les communs de chaque bloc.

Il y aura en outre un décompte sur le compteur électrique commun au bloc B qui permettra de déterminer la consommation en électricité relative aux emplacements de parcage se trouvant au sous-sol des blocs B et C.

La consommation individuelle de ces énergies, telle que relevée de ces compteurs ou décompteurs, incombe à chaque occupant de même que toutes les charges individuelles se rapportant à un seul appartement.

Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à l'unanimité des copropriétaires, de supprimer ou d'enlever un ou plusieurs radiateurs dans un lot.

Article 17 : Répartition des charges communes :

Les charges communes générales ou spéciales relatives à la résidence sont supportées par tous les propriétaires de lots à concurrence de leurs millièmes dans les parties communes concernées.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

Le fait que le propriétaire d'un lot ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire ne le dispense pas de supporter la quote-part lui incombant dans toutes les charges communes.

Cependant, les propriétaires d'emplacements de parcage ne participeront qu'aux charges relatives aux emplacements de parcage et notamment ne participeront pas aux charges suivantes :

- tout ce qui concerne le chauffage ;
- nettoyage et entretien des parties communes intérieurs (sauf ceux relatifs aux emplacements de parcage, qu'ils assumeront seuls) ;
- bloc boîtes aux lettres et sonneries ;
- systèmes d'épurations, d'évacuation et d'égouts.

De même, les propriétaires des appartements ne participeront pas aux charges relatives à l'aire d'accès aux emplacements de parcage et à la porte donnant accès à ceux-ci. Ils y participeront uniquement s'ils sont également propriétaires d'un emplacement de parcage et dans la seule mesure des millièmes attachés à cet emplacement.

Article 18 : Impôts :

A moins que les impôts relatifs à la résidence ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes générales de la résidence.

Article 19 : Responsabilité :

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) se répartit entre les propriétaires des appartements proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes concernées, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 20 : Augmentation des charges communes :

Dans le cas où il serait établi que par son fait personnel un propriétaire a augmenté les charges communes, il devrait, dans la mesure de cette augmentation, supporter le coût de ces charges.

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés ou à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute.

Le copropriétaire pourra demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite des modifications apportées à l'immeuble.

Article 21 : Modification de la répartition des charges :

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

Article 22 : Recettes :

Dans le cas où des recettes communes seraient réalisées à raison des parties communes, elles seraient acquises à la copropriété concernée.

Article 23 : Cession d'un lot :

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot :

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens de l'article 577-5 § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil ;

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

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

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

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

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

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

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant avise les parties de la carence du syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire :

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de décès, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe a) du présent article :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette :

Sauf clause contraire entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

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

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

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

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

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation ;

4° le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et éventuellement future, des personnes concernées et le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

d) Décomptes :

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire sortant.

e) Arriérés de charges :

Lors de la passation d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 577-11, §§ 1^{er} à 3 du Code civil. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

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

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

Article 24 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :

1. Une provision trimestrielle sera versée à la demande du syndic par les copropriétaires pour constituer un fonds de roulement destiné à couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage, de nettoyage et d'éclairage des parties communes, les frais de gestion, etc.

Les appels de ce fonds se feront en proportion des quotes-parts dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

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

Ce fonds de réserve est destiné à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la pose d'une nouvelle toiture, une dépense urgente et imprévisible ou un investissement à réaliser.

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

Article 25 : Recouvrement des créances :

Au nom de l'association des copropriétaires, le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au taux légal, majoré de deux pourcents l'an, de plein droit et sans mise en demeure.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné sur les poursuites et diligences du syndic.

Le propriétaire en défaut de verser ses provisions dans le délai imparti sera passible d'une amende égale à dix pourcent (10%) de la somme due par lui, à majorer de l'intérêt légal, laquelle amende sera versée au fonds de réserve sur demande du syndic.

Pendant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration, ainsi que celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux, soit donné en location, le syndic pourra au nom de l'association des copropriétaires, obtenir du juge l'autorisation de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 577-11 du Code civil, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires.

Le syndic délivre valablement quittance au locataire qui ne peut s'opposer à ce règlement et est valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes ainsi quittancées par le syndic.

Article 26 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires, tenus par le syndic, sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

Le commissaire aux comptes ou le collège de commissaires aux comptes, désigné par l'assemblée générale, a mandat de vérifier les comptes de l'association des copropriétaires avec les pièces justificatives, il en fera rapport à l'assemblée générale de sa mission, en faisant ses propositions.

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

CHAPITRE V : REPARATIONS ET TRAVAUX :

Article 27 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- autres réparations ou travaux.

Article 28 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

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

Article 29 : Autres réparations ou travaux :

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par un copropriétaire. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

Article 30 : Absence de décision de l'assemblée générale :

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

Article 31 : Accès aux lots pour les réparations :

Les propriétaires devront donner accès à leurs lots privatifs pour toutes réparations et pour tous nettoyages des parties communes.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent pour plusieurs jours, ils devront obligatoirement remettre une clé de leur partie privative au syndic ou à un mandataire habitant la région, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic, de telle manière que l'on puisse y avoir accès si la chose est nécessaire.

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

CHAPITRE VI : ASSURANCES - RECONSTRUCTION :

Article 32 : Assurances :

L'assurance contre l'incendie et les risques connexes, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires de la résidence, par les soins du syndic, le tout aux sociétés d'assurance et pour les montants à déterminer par l'assemblée générale.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes générales dans la copropriété. Cette charge commune ne pourra jamais être mise à charge d'un locataire.

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

Si une surprime est due pour une cause ou un fait personnel à un des copropriétaires, cette surprime sera à sa charge exclusive.

Les locataires devront fournir au syndic ou au conseil de copropriété la preuve de l'existence d'une assurance de risque locatif et du paiement des primes.

Article 33 : Indemnités :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque sur un compte spécial ouvert au nom de l'association des copropriétaires.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction de la résidence, le syndic emploiera l'indemnité encaissée par lui à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal majoré de deux pourcent courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires concernés en proportion de leurs millièmes.

B. Si le sinistre est total à concurrence de cinquante pourcent ou plus de la valeur de reconstruction de la résidence, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. L'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (sous réserve de ce qui sera dit ci-après), pourra décider la reconstruction totale de l'immeuble ou sa démolition.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

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 quotes-parts concernées de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, outre les intérêts au taux légal majoré de deux pourcent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

L'assemblée générale pourra toutefois décider à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

La destruction même totale de la résidence n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si la résidence n'est pas reconstruite, 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 millièmes concernés, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

Article 34 : Assurances supplémentaires :

- a) Si des embellissements ont été effectués par un propriétaire à son appartement, il lui appartiendra de les assurer à ses frais et par une police individuelle.
- b) Le propriétaire qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimerait que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, aura toujours la faculté de faire pour son compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter seul toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, le propriétaire intéressé aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et il en disposera en toute liberté.

CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 35 : Actions en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Dans le cas visé à l'article 577-7, § 1er, 2°, h) du Code civil, et sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision

judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

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

b) Par un copropriétaire :

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

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

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

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.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 3 et 4 de l'article 577-9 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

Sauf dans le cas visé à l'alinéa 5 de l'article 577-9 du Code civil, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, à la charge de l'association des copropriétaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

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

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

Dans le cas de l'action visée au paragraphe 1er, alinéa 6 de l'article 577-9 du Code civil, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1er, du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

c) 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 irrégulière, frauduleuse ou abusive 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 deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'article 577-10, §4, 2° du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

Le syndic,
Thibaut Remy.
