

**DECLAIRFAYT Antoine & Anne**  
*Notaires associés*  
Société à Responsabilité Limitée  
B-5330 ASSESSE, rue Jaumain, 9  
TVA BE 0860.692.876 - RPM Liège section Namur

---

**ACTE DE BASE**

**« RESIDENCE ESPACE VERT »**

**B-5310 Eghezée, rue du Collège n° 25 -27- 29**

**Numéro d'entreprise : 0891.905.397**

-----

**Date de l'acte de base initial : 20 décembre 2006.**

**Modification 1 : 13 mai 2008**

**Modification 2 : 29 mai 2020**

<b>TITRE I – ACTE DE BASE</b>
-------------------------------

**CHAPITRE 1. - STATUTS DU COMPLEXE IMMOBILIER.**

La comparante a fait part de son intention d'ériger, avec l'autorisation des instances compétentes, sous son entière responsabilité et à ses frais, risques et périls, un complexe immobilier composé de trois bâtiments comme expliqué ci-avant.

Désirant opérer la division horizontale des nouveaux bâtiments à construire, la comparante nous a requis d'acter authentiquement à cette fin sa volonté de les placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifié et complété par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les nouveaux articles 577-2 à 577-14 du code civil.

En conséquence, en vue d'opérations ultérieures, la comparante a établi, ainsi qu'il suit, tant pour elle-même que pour les futurs acquéreurs des parties privatives qui composeront le bien pré-décrit, « **LES STATUTS DU COMPLEXE IMMOBILIER** » contenant :

**1/ un « ACTE DE BASE »** opérant la division juridique des bâtiments formant le complexe immobilier; les bâtiments se trouveront, de la sorte, divisés en plusieurs parties distinctes sur base des plans ci-annexés, à savoir :

**A. Les parties privatives** appelées « appartement », « studio », « duplex », « emplacement de parking » et « cave » et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

**B. Les parties communes générales** qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires.

Elles seront divisées en dix mille/dix-millièmes indivis de l'ensemble du complexe.

**C. Les parties communes spéciales** qui seront la propriété commune et indivisible de certains copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/dix-millièmes indivis des parties communes relatives respectivement aux bâtiments A, B et C et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives de ces bâtiments.

**2/ un « REGLEMENT DE COPROPRIETE »** ayant pour but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comprend le statut réel de l'immeuble, qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation et la reconstruction de tout ou partie du bien.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que moyennant les majorités qui seront précisées dans ledit règlement.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droit réel grevant un lot emportera non seulement aliénation ou constitution de droit réel de la propriété

privative, mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs de droits quelconques dans le futur complexe immobilier seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code Civil et ce, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayant droits ou successeurs à tous titres.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs occupants ou ayant droits.

**CHAPITRE 2. – ANNEXES AUX STATUTS : PERMIS D'URBANISME - PLANS - CAHIER DES CHARGES -**

La comparante nous a ensuite remis, pour être annexée au présent acte de base et déposée au rang de nos minutes, une farde contenant :

1/ Le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Eghezée en date du douze septembre deux mil six.

A ce permis sont joints les plans dressés par Monsieur Laurent GODIN, architecte, à 4020 Liège, rue des Vennes n°191, agissant au nom et pour le compte de la Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée "LIGNES", en date du six décembre deux mil cinq et vu pour copie conforme par l'administration communale en date du douze septembre deux mil six, à savoir :

- le plan numéro *UN* comprenant le plan de cadastre, le plan de situation et le plan de démolition avec coupe façade latérale droite existante, coupe façade arrière existante – Ravel et coupe façade avant existante – rue du Collège;
- le plan numéro *DEUX* comprenant une coupe BB – bâtiment C, la façade droite bâtiment B + coupe AA bâtiment A, la façade gauche bâtiment B, les façades avant – bâtiments A et C, les façades arrières – bâtiments A et C + pignon gauche bâtiment B;
- le plan numéro *TROIS* comprenant la façade avant – rue du Collège;
- le plan numéro *QUATRE* comprenant le plan d'implantation et le plan du sous-sol;
- la plan numéro *CINQ* comprenant le plan du rez-de-chaussée et le plan du premier étage;
- le plan numéro *SIX* comprenant le plan du deuxième étage et du troisième étage;
- le plan numéro *SEPT* comprenant le plan du rez-de-chaussée et du premier étage du bâtiment C;
- le plan numéro *HUIT* comprenant le plan du troisième étage du bâtiment C.

Ces différents documents et plans avec le présent acte forment ensemble les **STATUTS** de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs du règlement de copropriété et les décisions de

l'assemblée générale.

Ces documents et plans demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés « ne varietur » par la comparante et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné.

Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

2/ Le cahier des charges contenant la description dudit complexe immobilier à ériger et les travaux et/ou matériaux à mettre en oeuvre pour la construction.

Ce cahier des charges est susceptible de modifications en cours de travaux notamment au vu d'impératifs techniques par exemple.

Ce cahier des charges ne devra pas être soumis à la formalité de la transcription.

3/ les tableaux de répartition des dix-millièmes dans les parties communes générales et spéciales.

### **CHAPITRE 3. – DESCRIPTION DU COMPLEXE IMMOBILIER.**

#### Généralités :

Ce complexe immobilier comprend une zone destinée à la construction des trois bâtiments et une zone de jardin.

#### Détermination des parties privatives et communes et des quotes-parts des parties privatives dans les parties communes générales et spéciales :

Sur base des documents et plans dont question ci-avant et en considération de la valeur respective des diverses entités privatives, la comparante a fixé forfaitairement les quotités afférentes à chaque entité privative dans les parties communes générales, en ce compris le terrain, et dans les parties communes spéciales.

De l'examen des plans, il résulte que le futur complexe immobilier comprendra :

#### **A/ PARTIES PRIVATIVES :**

##### 1/ AUX SOUS-SOLS DES TROIS BATIMENTS :

#### **CINQUANTE-TROIS (53) EMPLACEMENTS DE PARKING, à savoir :**

- **L'emplacement de parking 0.2** comprenant :
  - En propriété privée et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : vingt-cinq dix-millièmes (25/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 0.3** comprenant :
  - En propriété privée et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : vingt-sept dix-millièmes (27/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 0.4** comprenant :
  - En propriété privée et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : trente dix-millièmes (30/10.000) dans les

- parties communes générales.
- **Le box 0.5** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : le box proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : vingt-sept dix-millièmes (27/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking 0.6** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : vingt-huit dix-millièmes (28/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking 0.7** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : vingt-cinq dix-millièmes (25/10.000) dans les parties communes générales.
  - **Le box 0.8** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : le box proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : trente-sept dix-millièmes (37/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking 0.9** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : vingt-huit dix-millièmes (28/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking 0.10** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : vingt-sept dix-millièmes (27/10.000) dans les parties communes générales.
  - **Le box 0.11** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : le box proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : vingt-huit dix-millièmes (28/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking 1.1** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : trente-et-un dix-millièmes (31/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking 1.2** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : trente dix-millièmes (30/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking 1.3** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.

- En copropriété et indivision forcée : vingt-six dix-millièmes (26/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 1.4** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : trente-deux dix-millièmes (32/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 1.5** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : trente-cinq dix-millièmes (35/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 1.6** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : vingt-huit dix-millièmes (28/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 1.7** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : vingt-trois dix-millièmes (23/10.000) dans les parties communes générales.
- **Le box 1.8** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : le box proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : vingt-huit dix-millièmes (28/10.000) dans les parties communes générales.
- **Le box 1.9** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : le box proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : vingt-huit dix-millièmes (28/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 1.10** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : trente-trois dix-millièmes (33/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 1.11** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : vingt-huit dix-millièmes (28/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 1.12** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : vingt-six dix-millièmes (26/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 2.1** comprenant :

- En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée : vingt-neuf dix-millièmes (29/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 2.1bis** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : trente-et-un dix-millièmes (31/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 2.2** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : trente dix-millièmes (30/10.000) dans les parties communes générales.
- **Le box 2.3** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : le box proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : soixante-neuf dix-millièmes (69/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 2.4** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : vingt-cinq dix-millièmes (25/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 2.5** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : trente dix-millièmes (30/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 2.6** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : trente-deux dix-millièmes (32/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 2.7** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : trente-deux dix-millièmes (32/10.000) dans les parties communes générales.
- **Le box 2.8** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : le box proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : quarante-cinq dix-millièmes (45/10.000) dans les parties communes générales.
- **Le box 2.9** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : le box proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : quarante-quatre dix-millièmes (44/10.000) dans les parties communes générales.

- **L'emplacement de parking 2.10** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : vingt-huit dix-millièmes (28/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 2.11** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : vingt-huit dix-millièmes (28/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 2.12** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : vingt-sept dix-millièmes (27/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 3.1** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : vingt-cinq dix-millièmes (25/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 3.2** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : trente-six dix-millièmes (36/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 3.3** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : vingt-cinq dix-millièmes (25/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 3.4** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : vingt-six dix-millièmes (26/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 3.5** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : trente dix-millièmes (30/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking 3.6** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : vingt-cinq dix-millièmes (25/10.000) dans les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking supplémentaire 1** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
  - En copropriété et indivision forcée : trente-deux dix-millièmes (32/10.000) dans

- les parties communes générales.
- **L'emplacement de parking supplémentaire 2** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : vingt-cinq dix-millièmes (25/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking supplémentaire 3** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : trente-deux dix-millièmes (32/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking supplémentaire 4** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : vingt-quatre dix-millièmes (24/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking supplémentaire 5** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : vingt-cinq dix-millièmes (25/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking supplémentaire 6** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : vingt-trois dix-millièmes (23/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking supplémentaire 7** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : vingt-cinq dix-millièmes (25/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking supplémentaire 8** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : vingt-trois dix-millièmes (23/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking supplémentaire 9** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : vingt-trois dix-millièmes (23/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking supplémentaire 10** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : vingt-cinq dix-millièmes (25/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking supplémentaire 11** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.

- En copropriété et indivision forcée : vingt-cinq dix-millièmes (25/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking supplémentaire 12** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, ainsi que la cave S12 située derrière ce dernier.
    - En copropriété et indivision forcée : trente-et-un dix-millièmes (31/10.000) dans les parties communes générales.
- 2/ AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :
- **L'emplacement de parking extérieur 1** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : vingt-neuf dix-millièmes (29/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking extérieur 2** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : vingt-neuf dix-millièmes (29/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking extérieur 3** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : vingt-neuf dix-millièmes (29/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking extérieur 4** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : vingt-neuf dix-millièmes (29/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking extérieur 6** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : trente-deux dix-millièmes (32/10.000) dans les parties communes générales.
  - **L'emplacement de parking extérieur 7** comprenant :
    - En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit.
    - En copropriété et indivision forcée : trente-deux dix-millièmes (32/10.000) dans les parties communes générales.

-----

3/ DANS LE BATIMENT A :- AU REZ-DE-CHAUSSEE -- **L'appartement 0.2** comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, une salle de bains, une chambre, un living, une cuisine, une buanderie, un petit jardin, ainsi que la cave 0.2 sise au sous-sol;

- En copropriété et indivision forcée : cent trente-trois dix-millièmes (133/10.000) dans les parties communes générales et trois cent quarante-neuf dix-millièmes (349/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment A.
- **Le studio 0.3** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, une salle de bains avec water-closet, un living, une cuisine, un jardin, ainsi que la cave 0.4 sis au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : nonante-six dix-millièmes (96/10.000) dans les parties communes générales et deux cent quarante-quatre dix-millièmes (244/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment A.
- **L'appartement 0.4** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains, deux chambres, un jardin, ainsi que la cave 0.3 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent quarante dix-millièmes (240/10.000) dans les parties communes générales et six cent quarante-neuf dix-millièmes (649/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment A.
- **L'appartement 0.5** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains, deux chambres, un jardin, ainsi que la cave 0.5 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent et cinq dix-millièmes (205/10.000) dans les parties communes générales et cinq cent cinquante dix-millièmes (550/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment A.
- **L'appartement 0.6** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, une salle de bains, un water-closet séparé, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres, un living avec terrasse, une cuisine un jardin, ainsi que la cave 0.6 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-sept dix-millièmes (247/10.000) dans les parties communes générales et six cent soixante-huit dix-millièmes (668/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment A.
- AU PREMIER ETAGE –
- **L'appartement 1.1** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres, une buanderie, ainsi que la cave 1.1 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent trente-quatre dix-millièmes (234/10.000) dans les parties communes générales et six cent dix-huit dix-millièmes (618/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment A.
- **Le studio 1.2** comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, une salle de bains avec water-closet, un living, une cuisine, ainsi que la cave 1.2 sise au sous-sol;
- En copropriété et indivision forcée : nonante-trois dix-millièmes (93/10.000) dans les parties communes générales et deux cent trente-six dix-millièmes (236/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment A.
- **Le studio 1.3** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, une salle de bains avec water-closet, un living, une cuisine, ainsi que la cave 1.3 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : nonante-six dix-millièmes (96/10.000) dans les parties communes générales et deux cent quarante-quatre dix-millièmes (244/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment A.
- **L'appartement 1.4** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains, deux chambres, ainsi que la cave 1.4 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-deux dix-millièmes (242/10.000) dans les parties communes générales et six cent cinquante-six dix-millièmes (656/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment A.
- **L'appartement 1.5** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains, deux chambres, ainsi que la cave 1.5 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent huit dix-millièmes (208/10.000) dans les parties communes générales et cinq cent cinquante dix-millièmes (550/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment A.
- **L'appartement 1.6** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, une salle de bains, un hall de nuit, deux chambres, une buanderie, un living avec terrasse, une cuisine, une arrière-cuisine, ainsi que la cave 1.6 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-huit dix-millièmes (248/10.000) dans les parties communes générales et six cent septante-deux dix-millièmes (672/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment A.
- AU DEUXIEME ETAGE -
- **Le duplex 2.1** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec terrasse, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, une salle de bains, un dressing, une chambre, les escaliers menant à l'étage sous toiture, cet étage comprenant un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres, ainsi que la cave 2.1 sise au sous-sol;

- En copropriété et indivision forcée : trois cent soixante-quatre dix-millièmes (364/10.000) dans les parties communes générales et neuf cent quatre-vingt-quatre dix-millièmes (984/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment A.
- **Le studio 2.2** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, une salle de bains avec water-closet, un living, une cuisine, ainsi que la cave 2.2 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : nonante-et-un dix-millièmes (91/10.000) dans les parties communes générales et deux cent trente-six dix-millièmes (236/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment A.
- **Le studio 2.3** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, une salle de bains avec water-closet, un living, une cuisine, ainsi que la cave 2.3 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : nonante-cinq dix-millièmes (95/10.000) dans les parties communes générales et deux cent quarante-quatre dix-millièmes (244/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment A.
- **L'appartement 2.4** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, une buanderie, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres, ainsi que la cave 2.4 sise au sous-sol,;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent huit dix-millièmes (208/10.000) dans les parties communes générales et cinq cent cinquante-neuf dix-millièmes (559/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment A.
- **L'appartement 2.5** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains, deux chambres, ainsi que la cave 2.5 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent quatre dix-millièmes (204/10.000) dans les parties communes générales et cinq cent cinquante dix-millièmes (550/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment A.
- **L'appartement 2.6** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall de jour, un water-closet séparé, une buanderie, une salle de bains, une chambre, un living avec terrasse, une cuisine, ainsi que la cave 2.6 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-deux dix-millièmes (242/10.000) dans les parties communes générales et six cent cinquante-quatre dix-millièmes (654/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment A.
- AU TROISIEME ETAGE -
- **L'appartement 3.1** comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, une salle de bains, deux chambres dont une avec coin rangement, un living, une cuisine, une buanderie, ainsi que la cave 3.1 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-cinq dix-millièmes (265/10.000) dans les parties communes générales et sept cent vingt dix-millièmes (720/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment A.
- **L'appartement 3.2** comprenant :
- En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, une salle de bains, une buanderie, un water-closet séparé, deux chambres, un living avec terrasse, une cuisine, ainsi que la cave 3.2 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-huit dix-millièmes (228/10.000) dans les parties communes générales et six cent dix-sept dix-millièmes (617/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment A.

-----

#### 4/ DANS LE BATIMENT B :

- AU REZ-DE-CHAUSSEE –

- **L'appartement 0.7** comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres, une buanderie, un jardin, ainsi que la cave 0.7 sise au sous-sol;
- En copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-neuf dix-millièmes (249/10.000) dans les parties communes générales et mille quarante-six dix-millièmes (1.046/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment B.

- **L'appartement 0.8** comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, une cuisine, un living avec terrasse, un hall de nuit, une buanderie, une salle-de-bains, deux chambres, un jardin, ainsi que la cave 0.8 sise au sous-sol;
- En copropriété et indivision forcée : deux cent treize dix-millièmes (213/10.000) dans les parties communes générales et huit cent quatre-vingt-huit dix-millièmes (888/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment B.

- **L'appartement 0.9** comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, une cuisine, un living avec terrasse, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains, deux chambres, un jardin, ainsi que la cave 0.9 sise au sous-sol;
- En copropriété et indivision forcée : deux cent onze dix-millièmes (211/10.000) dans les parties communes générales et huit cent quatre-vingt-huit dix-millièmes (888/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment B.

- AU PREMIER ETAGE –

- **L'appartement 1.7** comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres, une buanderie, ainsi que la cave 1.7 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent cinquante-deux dix-millièmes (252/10.000) dans les parties communes générales et mille cinquante-sept dix-millièmes (1057/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment B.
- **L'appartement 1.8** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains, deux chambres, ainsi que la cave 1.8 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent douze dix-millièmes (212/10.000) dans les parties communes générales et huit cent quatre-vingt-quatre dix-millièmes (884/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment B.
- **L'appartement 1.9** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains, trois chambres dont une avec dressing, ainsi que la cave 1.9 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-neuf dix-millièmes (249/10.000) dans les parties communes générales et mille cinquante dix-millièmes (1.050/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment B.
- AU DEUXIEME ETAGE -
- **L'appartement 2.7** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, une buanderie, une salle de bains, une chambre avec dressing, ainsi que la cave 2.7 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent trente-deux dix-millièmes (232/10.000) dans les parties communes générales et neuf cent quatre-vingt-un dix-millièmes (981/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment B.
- **L'appartement 2.8** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une chambre, une salle de bains, ainsi que la cave 2.8 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-quatre dix-millièmes (184/10.000) dans les parties communes générales et sept cent septante-sept dix-millièmes (777/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment B.
- **L'appartement 2.9** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains, deux chambres, ainsi que la cave 2.9 sise au sous-sol;

- En copropriété et indivision forcée : deux cent vingt dix-millièmes (220/10.000) dans les parties communes générales et neuf cent vingt-deux dix-millièmes (922/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment B.
- AU TROISIEME ETAGE -
- **Le studio 3.3** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un living avec coin cuisine et terrasse, une salle de bains avec water-closet, ainsi que la cave 3.3 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : cent vingt-neuf dix-millièmes (129/10.000) dans les parties communes générales et cinq cent vingt-sept dix-millièmes (527/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment B.
- **L'appartement 3.4** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, une salle de bains, deux chambres, chacune avec coin rangement, un living avec terrasse, une cuisine, ainsi que la cave 3.4 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent trente-cinq dix-millièmes (235/10.000) dans les parties communes générales et neuf cent quatre-vingt dix-millièmes (980/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment B.

-----

5/ DANS LE BATIMENT C :

-AU REZ-DE-CHAUSSEE –

- **L'appartement 0.10** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bains, une buanderie, un jardin, ainsi que la cave 0.10 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent quatorze dix-millièmes (214/10.000) dans les parties communes générales et mille cinq dix-millièmes (1.005/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment C.
- **L'appartement 0.11** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec deux terrasses, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains, deux chambres, un jardin, ainsi que la cave 0.11 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-deux dix-millièmes (242/10.000) dans les parties communes générales et mille cent quarante-six dix-millièmes (1.146/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment C.
- AU PREMIER ETAGE –
- **L'appartement 1.10** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bains, une buanderie, ainsi que la cave 1.10 sise au sous-sol;

- En copropriété et indivision forcée : deux cent vingt dix-millièmes (220/10.000) dans les parties communes générales et mille cinq dix-millièmes (1.005/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment C.
- **L'appartement 1.11** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec deux terrasses, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains, deux chambres, ainsi que la cave 1.11 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-quatre (244/10.000) dans les parties communes générales et mille cent cinquante-trois dix-millièmes (1.153/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment C.
- **L'appartement 1.12** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, une buanderie, deux chambres, ainsi que la cave 1.12 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent dix dix-millièmes (210/10.000) dans les parties communes générales et neuf cent nonante-deux dix-millièmes (992/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment C.
- AU DEUXIEME ETAGE –
- **L'appartement 2.10** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec terrasse, une cuisine, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bains, une buanderie, ainsi que la cave 2.10 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent dix-huit dix-millièmes (218/10.000) dans les parties communes générales et mille cinq dix-millièmes (1.005/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment C.
- **L'appartement 2.11** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un living avec deux terrasses, une cuisine, une arrière-cuisine, un hall de nuit, une buanderie, un water-closet séparé, une salle de bains, une chambre, ainsi que la cave 2.11 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent six dix-millièmes (206/10.000) dans les parties communes générales et neuf cent soixante-six dix-millièmes (966/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment C.
- **L'appartement 2.12** comprenant :
  - En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet séparé, un living avec terrasse, une cuisine, une salle de bains, un hall de nuit, une buanderie, deux chambres, ainsi que la cave 2.12 sise au sous-sol;
  - En copropriété et indivision forcée : deux cent onze dix-millièmes (211/10.000) dans les parties communes générales et neuf cent nonante-deux dix-millièmes

(992/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment C.

- AU TROISIEME ETAGE -

- **L'appartement 3.5** comprenant :

- En propriété privée et exclusive : un hall d'entrée, une salle de bains, un water-closet séparé, une buanderie, deux chambres, un living avec terrasse, une cuisine, ainsi que la cave 3.5 sise au sous-sol;

- En copropriété et indivision forcée : deux cent trente-neuf dix-millièmes (239/10.000) dans les parties communes générales et mille cent trente dix-millièmes (1.130/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment C.

- **Le studio 3.6** comprenant :

- En propriété privée et exclusive : un living avec coin cuisine, une salle de bains avec water-closet, un coin rangement, ainsi que la cave 3.6 sise au sous-sol;

- En copropriété et indivision forcée : cent trente-et-un dix-millièmes (131/10.000) dans les parties communes générales et six cent six dix-millièmes (606/10.000) dans les parties communes spéciales au bâtiment C. ».

**B/ PARTIES COMMUNES GENERALES:**

Ce sont notamment :

- le sol et/ou l'ensemble du terrain en ce compris celui situé sous la construction, les fondations ainsi que la dalle du sous-sol.

- Les gros murs de façades, de pignons et de refend ainsi que les conduits de cheminée jusqu'au niveau du rez-de-chaussée.

- Les portes ainsi que les rampes d'accès au garage et les aires de manoeuvre dans le garage sous le Complexe immobilier.

- le local de chauffage ainsi que la(les) chaudière(s) et les citernes à mazout.

- Le local des compteurs généraux.

- le réseau d'égouttage (fosse sceptique, dégraisseur, épurateur, chambres de visite et canalisations), les systèmes de drainage et la citerne à eau de pluie.

- L'ensemble de l'équipement en eau, électricité et chauffage desservant les parties communes générales.

- tout autre local à usage commun.

En principe, sont considérées comme parties communes générales toutes les parties de l'ensemble immobilier qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'une unité privative ou d'un bâtiment ou qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires, les énumérations figurant dans le présent acte et dans le règlement général de copropriété étant purement énonciatives et non limitatives.

**C/ PARTIES COMMUNES SPECIALES A CHAQUE BATIMENT :**

Celles-ci, en ce qui concerne chaque bâtiment, comprennent notamment, sauf dérogations expresses prévues ci-après :

1. Gros murs

Les gros murs de façades, de pignons et de refend, le tout à partir du rez-de-chaussée, On appelle « *gros mur* » celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier.

#### 2. Murs intérieurs séparant entités privatives et locaux communs

Le mur séparant une entité privative de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme commun.

#### 3. Murs intérieurs d'une entité privative

Les murs qui séparent les diverses pièces d'une entité privative sont communs lorsqu'ils servent de soutien au bâtiment, étant dans ce cas considérés comme "gros murs".

#### 4. Murs : revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des murs communs sont communs, sauf s'ils concernent l'intérieur des entités privatives.

#### 5. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

#### 6. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments privatifs à l'intérieur des entités privatives et éléments communs à l'extérieur des entités privatives.

#### 7. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun.

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

#### 8. Toit

Le toit est un élément commun.

Il comprend la charpente, le lattage et la couverture.

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

#### 9. Façades

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

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales.

#### 10. Fenêtres et portes-fenêtres

Seuls sont communs les fenêtres et portes-fenêtres des parties communes.

En conséquence, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont des parties communes ainsi que tous les éléments de l'immeuble qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

L'entretien, les réparations et le remplacement éventuel de ces éléments seront dès lors à charge de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble et constitueront, partant, des

charges communes, sauf le cas, comme dit ci-après, où ces éléments auraient été détériorés par le propriétaire ou l'occupant des appartements auxquels leur jouissance et usage sont rattachés.

#### 11. Terrasses

Nonobstant le caractère privatif de ces terrasses et du revêtement supérieur des terrasses, le tout intéressant l'harmonie de l'immeuble, aucune modification ne pourra y être apportée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant au trois/quart des voix des propriétaires présents ou représentés.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses de façon à permettre une évacuation normale.

#### 12. Escaliers

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais aussi tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades et les portes y accédant.

Il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escalier dans laquelle se déroule l'escalier.

Eu égard à ce qui précède, les escaliers sont communs, sauf dérogation(s).

#### 13. Canalisations - Raccordements généraux

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

Lorsque ces éléments intéressent l'ensemble de la copropriété ces éléments sont parties communes générales

Font exception, les canalisations et compteurs de passage à usage exclusif d'une entité privative, qui sont privatifs.

#### 14. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant les parties communes spéciales est déclaré partie commune.

#### 15. Locaux et équipement à usage commun

Sont également communs :

- le circuit de télédistribution intéressant les parties communes spéciales;
- les différentes entrées communes au rez-de-chaussée avec leurs portes, leurs halls, réduits et dégagements;
- les paliers d'étage, avec leurs réduits et dégagements;
- les aéras éventuels spécifiques à un immeuble;
- les ouvre portes électriques des parties communes, la parlophonie d'ensemble, le réseau intérieur de téléphonie (à l'exception des parties privatives);

- tous autres locaux ou équipements d'usage commun (notamment le local d'entretien avec sa porte).

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

#### 16. Ascenseurs

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux avec leur porte que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

L'ascenseur est un élément commun de chaque immeuble.

#### 17. Antennes

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

### **CHAPITRE 4. - SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE.**

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

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

Il en est notamment ainsi :

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

Les différends de quelque nature qu'ils soient auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

### **CHAPITRE 5. – MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE.**

#### **a) Modification à la répartition des parties communes :**

Dans la description du complexe immobilier figurant ci-avant, sont établies les quotités attribuées à chaque entité privative dans les parties communes générales et spéciales.

La part contributive de chaque entité privative *dans les charges et dépenses communes de l'ensemble du complexe* est déterminée suivant les quotités attribuées à ladite entité privative.

La part contributive de chaque entité privative *dans les charges et dépenses spéciales au bâtiment dans lequel se trouve ladite entité* est déterminée suivant les quotités attribuées à ladite entité privative.

Jusqu'à l'achèvement complet des constructions, la comparante pourra modifier la répartition des quotités dans les parties communes générales et spéciales de n'importe laquelle des parties privatives dont elle est restée propriétaire, sans naturellement que ces modifications puissent modifier le nombre des quotités communes générales et spéciales afférentes aux éléments privatifs déjà vendus, ni modifier le nombre total des parties communes générales et spéciales tel qu'il est établi au présent acte, ni porter atteinte aux droits acquis par les propriétaires.

La composition des parties privatives et communes n'a, en effet, rien de définitif, comme dit ci-après.

Dès lors, si la comparante, faisant usage de cette faculté, rendait commune une partie privative, les quotités communes de cette dernière partie seraient réparties entre d'autres locaux privatifs dont cette dernière serait encore propriétaire et ce, au gré de celle-ci.

**b) Modifications aux plans :**

Les plans décrits ci-avant et annexés au présent acte le sont à titre de simples renseignements étant entendu que aussi longtemps que les constructions ne seront pas entièrement achevées, ils pourront toujours faire l'objet de modifications sans l'intervention des acquéreurs futurs ou antérieurs sous la condition que ces modifications ne nuisent en rien à la stabilité et à l'esthétique du bâtiment ainsi qu'aux droits acquis par les propriétaires.

Les architectes, en cours de construction, peuvent apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art.

Les cotes ou mesures indiquées sur les plans ci-annexés ne sont données qu'à titre purement exemplatif, toute différence en plus ou en moins entre ces mesures réelles ne devant donner lieu à aucune indemnité de part et d'autre.

**c) Modifications à la composition des parties privatives et communes :**

La comparante se réserve le droit de diviser un ou plusieurs étages autrement qu'il n'est prévu aux plans annexés au présent acte.

Elle pourra le faire sans avoir à obtenir l'approbation des propriétaires futurs ou antérieurs ou de l'assemblée générale des copropriétaires que ce soit de leur propre chef avant la vente, soit après celle-ci à la demande d'un acquéreur.

A titre exemplatif mais nullement restrictif, il est précisé en outre que la comparante se

réserve le droit inconditionnel d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartement en un seul (sous forme de duplex, par exemple), en ajoutant les quotités attachées à ces parties privatives, de retrancher une partie d'appartement pour le joindre à un appartement adjacent, de subdiviser les appartements et dès lors d'en ventiler les quotités, de modifier la surface des parties communes tels que hall ou dégagement commun, porche d'entrée, passage, et cætera... pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de céder des locaux privatifs.

Ces modifications ne sont citées que comme exemple et la comparante pourra aux fins ci-dessus effectuer tous travaux y compris aux parties communes.

Au surplus, toutes modifications imposées par les autorités compétentes devront être acceptées d'office par tous les copropriétaires même pour les parties privatives déjà vendues sans aucune indemnité à charge de la comparante au profit des copropriétaires.

La modification de la division des appartements sera constatée devant notaire, soit dans un acte de vente, soit dans un acte de base modificatif, rectificatif ou complémentaire s'il y a lieu.

#### **CHAPITRE 6. - MANDAT.**

La comparante est habilitée à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservée en vertu des dispositions reprises ci-avant et notamment le bail emphytéotique à intervenir avec la société distributrice d'électricité pour l'installation à l'intérieur des bâtiments d'une cabine destinée à l'alimentation en électricité du complexe et ce, aux clauses et conditions que le mandataire jugera convenable.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du bien était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande.

Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du bureau Sécurité juridique compétent.

Pour autant que de besoin par le seul fait de leur acquisition, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable à la comparante de les représenter à la signature de ces actes et plus généralement à tous actes apportant une modification ou un complément, quels qu'ils soient au présent acte de base, sans devoir demander le concours des copropriétaires, jusqu'à ce que toutes les parties privatives aient été vendues; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

Il profite à tous mandataires spéciaux ou généraux de la comparante avec pouvoirs de substitution.

## **TITRE II – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

## **CHAPITRE 1. - EXPOSE GENERAL**

### **Article 1 - Définition et portée.**

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables au Complexe immobilier et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux Parties privatives et aux Parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction du complexe immobilier ou d'un immeuble. Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues aux présents statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code Civil.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur le complexe.

### **Article 2 - Définition du règlement d'ordre intérieur.**

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du complexe immobilier et aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

### **Article 3 - Statuts du complexe immobilier.**

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

## **CHAPITRE 2. - PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.**

### **Article 4 - Division du complexe immobilier en Parties communes et privatives.**

Le complexe immobilier comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts ou par décision

de l'Assemblée générale, à tous les propriétaires du complexe immobilier (parties communes générales) ou à tous les propriétaires d'un bâtiment (parties communes spéciales), chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées "duplex", "appartement", "studio" "emplacement de parking" ou de manière générale "entité privative".

**Article 5 - Mode de calcul de la quote-part de copropriété.**

\* Les Parties communes générales sont réparties en dix mille/dix-millièmes (10.000/10.000) qui sont attribués proportionnellement à toutes les parties privatives des trois immeubles.

\* Les parties communes spéciales sont réparties en :

- dix mille/dix-millièmes (10.000/10.000) qui sont attribués à toutes les parties privatives de l'immeuble A ;
- dix mille/dix-millièmes (10.000/10.000) qui sont attribués à toutes les parties privatives de l'immeuble B ;
- dix mille/dix-millièmes (10.000/10.000) qui sont attribués à toutes les parties privatives de l'immeuble C ;

Le tout en proportion de la valeur respective de chaque entité privative et suivant tableaux ci-annexés.

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

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des entités privatives.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des entités privatives, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque du complexe immobilier, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des quotités indivises reprises ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée générale plénière en ce qui concerne les quotités dans les parties communes générales et par l'Assemblée générale particulière concernée en ce qui concerne les quotités dans les parties communes particulières prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé à la comparante de modifier l'acte de base et des modalités prévues à ce sujet dans les actes de ventes.

La nouvelle répartition des quotités entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un Notaire choisi par l'Assemblée générale à la majorité absolue et à défaut par le syndic. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

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

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées au complexe immobilier;

- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'Assemblée générale.

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

#### **Article 6 - Parties communes - Usage.**

Les parties communes sont décrites à l'acte de base qui précède. Toutefois, il faut préciser que ces parties communes comprennent une installation de chauffage partie commune générale, installée dans le local chaufferie sous le bâtiment A, et d'une installation d'eau chaude sanitaire comprenant en partie commune générale, le raccordement à l'installation de chauffage précitée et, en partie commune spéciale, trois systèmes de réserve d'eau chaude pour chaque bâtiment (situés dans les caves de chacun d'eux) complétés, pour chaque bâtiment, par un système de chauffage particulier de l'eau par panneaux solaires installés sur chaque toiture des trois blocs. Ceci étant des parties communes spéciales à chaque bâtiment.

L'installation de chauffage central et toutes les tuyauteries sont réputées communes (générales) pour autant qu'elles ne desservent pas uniquement une partie privative.

L'installation d'eau chaude sanitaire est commune spéciale jusqu'aux compteurs de passage se trouvant dans les biens privatifs. A partir de ces compteurs (y compris) l'installation est considérée comme privative.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux entités privatives suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

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

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

Les parties communes sont décrites ci-avant dans l'acte de base, sous réserve des précisions qui seront données quant au caractère privatif de certains éléments tantôt communs, tantôt privatifs à savoir en ce qui concerne les éléments repris ci-avant aux points 6, 7, 8, 12, 14, 17 et 20.

#### **Jardin - Espaces verts**

Les jardins et espaces verts, clôtures éventuelles, séparation de toute nature séparant les trois immeubles et répertoriés sur le plan d'implantation sont à usage commun général.

Toit

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun. L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

Ascenseur

L'ascenseur est d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des entités privatives situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

L'utilisation des ascenseurs est réservée aux propriétaires et utilisateurs de duplex, d'appartement et de studio dans l'immeuble concerné.

Antennes

Les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage d'antennes paraboliques privatives n'est autorisé que si une décision a été prise dans ce sens par l'Assemblée générale particulière, statuant à la majorité des trois/quart des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Article 7 - Situation juridique des parties communes.**

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans celles-ci telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les entités privatives dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

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

**Article 8 - Parties privatives.**

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'entité privative, et notamment :

- \* le plancher, le parquet ou autre revêtement de sol, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune;
- \* les cloisons et murs intérieurs non portants;
- \* les portes, persiennes, châssis, vitres;
- \* toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif;
- \* les installations sanitaires particulières;
- \* le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres

revêtements de plafonds et de murs;

\* la décoration intérieure du local privatif;

Soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'entité privative et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de l'entité privative, mais est exclusivement à son usage; et tout ce qui est précisé comme n'étant pas commun conformément à l'article 6 du présent règlement et à l'acte de base.

**Précisions :**

1. Murs intérieurs non portants séparant des lots privatifs

Ces murs sont éléments privatifs mitoyens.

2. Fenêtres et portes-fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis, de même que les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes comme dit ci-avant.

Leur remplacement et leur entretien constituent donc des charges privatives à chaque entité privative.

3. Harmonie de l'immeuble

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie au complexe :

- le style des fenêtres, portes-fenêtres, châssis, volets et persiennes, ainsi que la teinte de la peinture, le type de verre utilisé, les matériaux des châssis et plus généralement le style, la teinte ou le type de tout élément privatif visible depuis l'extérieur ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés;

- les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, les portes, les volets, les corniches et les garde-corps, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic ou d'un conseiller technique désigné par l'Assemblée générale ou le conseil de gérance. Ils seront confiés à un entrepreneur unique désigné par l'Assemblée générale ou par le conseil de gérance, s'il en a reçu mandat de ladite Assemblée.

Pour une question de facilité, et afin d'éviter toute contestation quant à la répartition du coût de ces travaux, ils seront considérés comme une charge commune générale s'ils intéressent l'ensemble du complexe, ou une charge commune particulière aux copropriétaires concernés si ces travaux n'intéressent qu'une ou plusieurs entités privatives.

- le cas échéant, suivant nécessité, des travaux d'entretien intermédiaires pourront être effectués aux façades les plus exposées.

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privatives, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas de défaillance d'un copropriétaire, à la demande du syndic, l'assemblée générale des

copropriétaires a le droit d'y faire procéder aux frais et risques du copropriétaire défaillant, quinze (15) jours après une mise en demeure restée sans suite.

Les dégradations dues à un défaut d'entretien régulier seront mises à charge du copropriétaire défaillant, le défaut d'entretien étant d'ailleurs présumé.

#### 4. Tentes solaires

Au cas où des tentes solaires seraient installées elles seraient des éléments privatifs; leur placement, leur remplacement et leur entretien constituent donc des charges privatives à chaque entité privative.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie au complexe, le style et la teinte des tentes solaires ne pourront être décidés ou modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### 5. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux diverses entités privatives, sont privatives.

Toutefois, pour le remplacement ou les travaux de peinture des faces extérieures de ces portes, il y a lieu de se référer aux principes énoncés au point ci-dessus relatif à l'harmonie de l'immeuble.

Cependant, si un palier dessert une seule entité privative, ou si les propriétaires d'un même palier s'entendent entre eux, il pourra être procédé, sans accord préalable du syndic, au remplacement ou aux travaux de peinture de la porte ou des portes palières, indépendamment des principes énoncés au point ci-dessus.

#### **Article 9 : De la jouissance des parties privatives.**

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

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement.

Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.

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

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

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

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire restera libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls et dans les limites fixées par le règlement de copropriété, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, l'étanchéité, la salubrité, l'harmonie ou la sécurité du complexe.

Ces travaux ne pourront, sous peine d'indemnisation couvrant les frais de réparation, de remise en état, frais annexes et dommages et intérêts éventuels :

- ni endommager, de quelque manière que ce soit, les gaines, conduites, tubages ou tuyauteries;

- ni avoir pour effet d'utiliser l'un ou l'autre de ces éléments pour un usage auquel il n'est pas spécifiquement destiné, dans le strict respect des règles de l'art.

Ces travaux ne pourront se faire que dans le respect le plus strict des normes relatives à la sécurité incendie.

Sauf s'il s'agit de travaux touchant à la structure du complexe, de l'immeuble, à des murs communs ou mitoyens, ou pouvant mettre en cause la stabilité, la solidité, l'étanchéité, l'isolation ou l'esthétique du complexe, de l'immeuble, pour lesquels l'assentiment écrit de l'Architecte, ou à son défaut et en cas d'urgence d'un architecte désigné par le syndic est requis, chacun pourra modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, et cela sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires. La totalité des coûts occasionnés par ces travaux, y compris les honoraires d'architecte et éventuellement d'experts ainsi que les frais d'administration et les frais de modifications éventuelles des statuts du complexe, sera à la charge du propriétaire maître d'oeuvre.

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

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

Ils pourront établir des postes récepteurs de radio et de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur.

Les propriétaires pourront se raccorder, à leurs frais, à la radio-télédistribution. Seuls les tubages prévus à cet effet, pourront être utilisés. Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'usage.

Lorsqu'un ou des propriétaires négligent d'effectuer dans leur propriété des travaux

d'entretien, de maintenance ou de réparation et exposent, par leur inaction, les autres Entités privatives ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais, risques et périls du ou des propriétaires en défaut, aux travaux urgents dans ces locaux privatifs, quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse. Les propriétaires sont tenus de donner libre accès à leur locaux pour permettre la réalisation de ces travaux. A défaut, le syndic est autorisé aux termes des présents statuts à recourir aux soins d'un huissier de justice assisté d'un serrurier pour accéder à l'Entité Privative concernée, aux frais, risques et périls du propriétaire défaillant.

**Article 10 - Des limites de la jouissance des parties privatives**

**Harmonie** : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe, même s'il s'agit de choses privatives ou à usage privatif, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale plénière prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et, pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades, avec l'accord de l'architecte, ou à défaut et en cas d'urgence par le syndic.

**Location** : Le copropriétaire pourra donner son entité privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel à quelque titre que ce soit; il a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant, à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté.

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

**Caves** : Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de locaux dans le complexe; elles ne pourront être louées qu'à des occupants dudit complexe.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

Aucun dépôt de carburant, d'huile, ou de tout produit dangereux, inflammable, toxique, malsain ou malodorant, ne sera autorisé.

**Parkings** :

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé.

L'usage des emplacements de parking devra se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et occupants, et plus spécialement en évitant tout inconvénient entre vingt-deux heures et sept heures du matin.

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

Les usagers éviteront de laisser fonctionner le moteur de leur véhicule plus qu'il n'est strictement nécessaire; ils auront à se conformer à toute signalisation décidée par le syndic ou par l'Assemblée générale pour réglementer la circulation vers le sous-sol et dans celui-ci.

Les usagers ne pourront pratiquer la vidange de leur moteur, vider ou transvaser le carburant de leur réservoir, ou procéder à une réparation de leur véhicule, dans les parkings.

Aucun atelier de réparation ne pourra être installé dans les emplacements de parkings.

Sont interdits dans les sous-sols l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores, ainsi que le lavage de voiture.

Aucun dépôt de carburant, d'huile, ou de tout produit dangereux, inflammable, toxique, malsain ou malodorant, ne sera autorisé.

Les occupants, à quelque titre que ce soit, d'un emplacement de parking s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

#### **Article 11 - Transformations.**

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

S'il s'agissait de percement de gros murs, ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'Assemblée générale des copropriétaires concernée statuant à la majorité absolue des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte et à l'ingénieur seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'Assemblée générale concernée 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.

Il est interdit aux propriétaires d'entités privatives de les diviser en plusieurs entités privatives, sauf autorisation de l'assemblée générale particulière statuant à la majorité des trois quarts des voix, mais il est permis de réunir plusieurs entités privatives en un seul et de le rediviser ensuite tels qu'ils existaient originellement.

### **CHAPITRE 3. - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.**

#### **Article 12 - Dénomination - Siège.**

Cette association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ESPACE VERT ».

Elle a son siège dans le bâtiment.

**Article 13 - Personnalité juridique - Composition.**

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les conditions légales sont réunies.

A défaut de transcription du présent acte à la conservation des hypothèques, il est rappelé que l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

**Article 14 - Dissolution - Liquidation.**

L'association des Copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale du complexe n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'Assemblée générale plénière peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'Assemblée générale plénière ne pourra la dissoudre si le complexe reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans le complexe, objet des présents statuts.

L'Assemblée générale plénière des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les dispositions relatives à la liquidation telle que prévues par le Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'Assemblée générale plénière où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq (5) ans au moins à compter de ladite transcription;

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

**Article 15 - Patrimoine de l'association des copropriétaires.**

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à

l'accomplissement de son objet.

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

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, et caetera.

**Article 16 - Objet.**

L'association des Copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration du complexe immobilier.

**Article 17 - Solidarité divise des Copropriétaires.**

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'Assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et, à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les charges communes, sans préjudice du décompte final si, suite à une décision sur cette action, l'association des copropriétaires est condamnée.

**Article 18 - Actions en justice.**

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

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son entité Privative, après en avoir informé le syndic par pli recommandé envoyé quinze (15) jours minimum avant la date d'introduction de son action qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

L'information, dont question à l'alinéa qui précède, donnée au syndic doit faire état de la juridiction saisie et contenir en annexe le projet de citation en vue de permettre à la copropriété, le cas échéant, de se porter partie intervenante.

**Article 19 - Assemblées générales des copropriétaires du complexe immobilier et de chaque immeuble.**

**§1. Pouvoirs.**

**Préliminaires :** Sauf s'il y est dérogé dans les paragraphes du présent article, les règles ci-après définies s'appliquent aux Assemblées générales plénières et aux Assemblées générales particulières.

A. L'Assemblée générale plénière des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de

gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic, à chaque immeuble et à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l'Assemblée générale plénière des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du complexe immobilier en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs à tous les copropriétaires.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

B. Chaque immeuble aura également son assemblée générale des copropriétaires (Assemblée générale particulière) qui disposera de tous les pouvoirs de gestion et d'administration concernant son propre immeuble et ses parties communes spéciales à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic, à l'Assemblée générale plénière et à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l'Assemblée générale particulière des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration et de la gestion de son immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts propres et communs à l'immeuble concerné. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts propres et communs à l'immeuble.

En cas de doute sur le point de savoir si une question est de la compétence de l'Assemblée générale plénière, ou d'une Assemblée particulière, la question sera soumise à l'Assemblée générale plénière qui statuera souverainement et sans recours.

Subsidiairement, toute question qui n'est pas de la compétence d'une Assemblée particulière est de la compétence de l'Assemblée générale plénière.

## **§2. Composition.**

A. L'Assemblée générale plénière se compose de tous les copropriétaires du Complexe immobilier, quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

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

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux

Assemblées générales plénières, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 paragraphe 7.

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

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale plénière par un expert.

B. Les mêmes règles stipulées ci-dessus sont d'application pour les Assemblées générales particulières à chaque immeuble distinct; étant entendu que les Assemblées générales particulières à chaque immeuble réuniront tous les copropriétaires de l'immeuble concerné.

### **§3. Date et lieu de l'Assemblée générale ordinaire.**

A. L'Assemblée générale plénière annuelle se réunit d'office chaque année à la date fixée par le syndic et au lieu indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires du complexe immobilier.

B. L'Assemblée générale annuelle de chaque immeuble pourra se tenir en même temps que l'assemblée générale plénière, les points intéressant chaque immeuble étant indiqués séparément à l'ordre du jour.

#### **§4. Convocation.**

Le syndic doit convoquer l'Assemblée générale ordinaire plénière.

Il peut, en outre, convoquer à tout moment l'Assemblée générale concernée lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt du complexe immobilier ou d'un immeuble concerné.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes générales peuvent demander la convocation de l'Assemblée générale plénière. En outre, chaque propriétaire peut demander la convocation d'une Assemblée générale plénière dans le cadre d'une opposition à une décision prise par une Assemblée générale particulière extraordinaire à laquelle il n'a pas été convoqué. De même, un ou plusieurs copropriétaires d'un immeuble possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes spéciales à cet immeuble peuvent demander la convocation de l'Assemblée générale de l'immeuble concerné. Chacune de ces demandes doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une Assemblée générale plénière ou particulière à l'un des immeubles dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition faite par ledit copropriétaire, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Les convocations sont envoyées quinze (15) jours francs au moins avant la date de l'Assemblée **plénière** ou particulière concernée, par lettre ordinaire ou autres moyens utiles, pour autant que la personne qui convoque puisse justifier par la production d'accusés de réceptions ou autres que tous les copropriétaires ont été convoqués valablement. Ce délai sera réduit à cinq (5) jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt du complexe immobilier ou d'un immeuble.

#### **§5. Ordre du jour.**

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Le cas échéant, l'ordre du jour de l'assemblée générale plénière ordinaire comprendra une rubrique relative aux décisions à prendre par les Assemblées générales particulières ordinaires.

Une Assemblée générale plénière ou particulière ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

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

La première Assemblée plénière élira obligatoirement le syndic suivant les normes des

assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

**§6. Constitution de l'assemblée.**

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

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

**§7. Délibérations.**

**a) Droit de vote**

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

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

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

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

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

**b) Quorum de présence - Deuxième assemblée**

Une assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires concernés sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes concernées.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze (15) jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

**c) Majorité absolue**

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

**d) Considérations pratiques**

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'Assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'Assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'Assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'Assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'Assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'Assemblée générale.

#### **e) Procès-verbaux - Consultation**

Les délibérations de l'Assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze (15) jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

#### **§8. Majorité spéciale - Unanimité.**

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

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

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2° à la **majorité des quatre/cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

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

- b) de la modification de la destination d'un immeuble ou d'une partie de celle-ci;
- c) de la reconstruction d'un immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

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

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'Assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

#### **§9. Notification des décisions des Assemblées générales particulières à l'Assemblée générale plénière.**

Lorsqu'une Assemblée particulière extraordinaire prendra une décision, celle-ci sera obligatoirement et automatiquement transmise pour information, par les soins du syndic à tous les copropriétaires du complexe et ce, dans les quinze (15) jours de la décision. Tout copropriétaire qui s'oppose à la décision pour de justes motifs devra demander dans les huit (8) jours de la notification la convocation d'une Assemblée générale plénière extraordinaire dans les formes prévues par les présents statuts.

L'Assemblée générale plénière devra se réunir exceptionnellement dans les trente (30) jours (et au plus tôt dans les quinze (15) jours) de l'envoi recommandé qui aura été adressé par le syndic à tous les copropriétaires, qui sera tenu d'envoyer la convocation dans les huit (8) jours de la demande qui lui aura été faite à moins que le syndic considère qu'il est flagrant que sont injustifiés, les motifs invoqués par le copropriétaire opposant, auquel cas, il le lui notifiera dans un délai de huit jours. Le copropriétaire aura à compter de la notification susdite un délai d'un mois pour saisir le juge de paix, en vue de la convocation d'une Assemblée générale plénière extraordinaire.

A défaut d'opposition formulée comme dit ci-avant, la décision sera considérée comme approuvée.

#### **§10. Actions en justice.**

##### **a) Par un copropriétaire**

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

Cette action doit être intentée dans un délai de trois (3) mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

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

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

l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

**b) Par un occupant**

Toute personne occupant le complexe 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 décision de l'Assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois (3) mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 paragraphe 4.

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

**§11. Opposabilité - Information.**

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

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

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

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

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel.

Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

### **§12. Présidence - Bureau - Feuille de présence.**

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

De même l'Assemblée générale de chaque immeuble désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première Assemblée générale propre à chaque immeuble, de même que la présidence de la première Assemblée générale plénière appartiendra à la comparante.

Le bureau de chaque Assemblée générale plénière ou particulière est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires ayant le plus grand nombre de voix.

Le syndic ou la Comparante pour la première assemblée générale remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présences sera certifiée conforme par les membres du bureau.

### **Article 20 - Syndic.**

#### **§1. Nomination.**

Dès la naissance de l'association des copropriétaires, soit à compter du moment où celle-ci acquiert la personnalité juridique, il devra être pourvu à la nomination d'un syndic.

La gérance du complexe immobilier et de chaque Immeuble est confiée à un seul et même syndic, personnes physique ou morale.

Le syndic est nommé par l'Assemblée générale plénière du complexe immobilier à la majorité des voix, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq (5) ans. Il est renouvelable.

La comparante est désignée en qualité de premier syndic du complexe.

Le mandat du syndic ainsi désigné expirera de plein droit lors de la première Assemblée générale plénière.

L'Assemblée générale plénière pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Elle pourra également lui adjoindre un administrateur provisoire. Dans ce cas, elle fixe ses fonctions et la durée de celles-ci.

Pour sa mission au sein de l'Assemblée générale plénière et pour sa mission relevant des intérêts communs à tous les copropriétaires du Complexe immobilier (Charges communes générales), les appointements du syndic sont fixés par l'Assemblée générale plénière et font partie des charges communes générales.

Pour sa mission au sein de l'Assemblée particulière concernée et pour sa mission relevant des intérêts communs particuliers à l'immeuble concerné (charges communes

particulières), les appointements du syndic sont également fixés par l'Assemblée générale plénière mais font parties des charges communes particulières.

Si le syndic est une société, elle désignera au moment de la nomination la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de représentant de la société.

### **§2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire.**

L'Assemblée générale plénière peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision.

Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic.

Ce dernier est appelé à la cause.

L'Assemblée générale plénière peut également, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le procès-verbal d'Assemblée générale plénière précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

### **§3. Publicité.**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions des Assemblées générales peuvent être consultés.

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

### **§4. Responsabilité - Délégation.**

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

### **§5. Pouvoirs.**

Le syndic est chargé :

1° de convoquer les Assemblées générales aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de l'immeuble concerné ou du complexe immobilier, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires s'opposent à une décision d'une

Assemblée particulière et pour autant qu'ils lui en fassent la demande conformément aux statuts, sans préjudice du droit de la comparante de convoquer l'assemblée générale;

2° de consigner les décisions des Assemblées générales dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'Assemblée générale;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;

- la garde des archives intéressant chaque immeuble et le complexe immobilier;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés conformément à la loi ou les statuts, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manœuvres et autres parties communes générales ou particulières;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'une Entité privative;

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de chaque immeuble et/ou du complexe immobilier, répartir les charges communes générales et les charges communes spéciales à chaque immeuble entre les propriétaires ou occupants du complexe immobilier et/ou entre les propriétaires ou occupants de chaque immeuble, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci;

- gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve de chaque immeuble et du complexe immobilier;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances pour le compte de la copropriété concernée et/ou du complexe immobilier suivant les directives des Assemblées générales et représenter la copropriété concernée et/ou l'association du Complexe immobilier à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable d'une quelconque Assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

6° de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des Assemblées générales. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des

copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision d'une assemblée générale régulièrement prise; Le syndic représente également vis-à-vis de quiconque l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble et ce, non plus comme organe de l'association des copropriétaires mais en sa qualité de mandataire des copropriétaires concernés, dans le cadre de la gestion et l'administration des affaires communes particulières.

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1, dans les quinze (15) jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire;

8° de communiquer à toute personne occupant le complexe en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote aux assemblées générales, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée concernée;

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou pour l'exécution de toute autre décision des Assemblées générales. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, et cætera...

10° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants d'entités privatives ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants du complexe immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement;

11° D'instruire les contestations relatives aux parties communes de chaque immeuble et/ou complexe immobilier survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport aux Assemblées générales et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

#### **§6. Démission.**

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois (3) mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale plénière.

En démissionnant, le syndic doit veiller à ce que l'assemblée générale plénière ait la possibilité de pourvoir à son remplacement, pour éviter toute vacance.

#### **CHAPITRE 4. - PRINCIPES DE DEFINITION ET DE REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.**

##### **SECTION I : CHARGES COMMUNES GENERALES - CHARGES COMMUNES PARTICULIERES.**

###### **Article 21 - Charges communes.**

###### **Composition des charges**

Les charges communes sont divisées en :

1°charges communes générales.

2°charges communes particulières.

###### **A. Charges communes générales :**

###### **§ 1.- Composition.**

**Préliminaires** : Pour autant qu'il n'y soit pas dérogé de manière expresse aux termes du présent règlement de copropriété, celles-ci se composent de :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes générales;
- b) les frais d'administration se rapportant aux parties communes générales;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes générales;
- d) les primes d'assurances des choses communes générales et de la responsabilité civile des copropriétaires;

###### **§ 2.- Fonds de réserve - fonds de roulement.**

En vue de faire face aux dépenses liées aux charges communes générales et ce, conformément à la loi, il sera créé un fonds de roulement et 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 liées aux charges communes générales.

On entend par "*fonds de réserve*" la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques liées aux charges communes générales.

###### **§ 3.- Contribution.**

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

Les charges de remplacements ou de réparations des installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire seront supportées par les propriétaires des appartements (à l'exclusion

des parkings) en fonction des dix-millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes générales ou dans les parties communes spéciales selon le cas. Les frais de consommation de chauffage et d'eau chaude sanitaire seront répartis entre les copropriétaires suivant les dispositions du règlement d'ordre intérieur ci-après. Ces quotes-parts dans les charges communes générales ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### **B. Charges communes particulières :**

##### §1. Composition

Sont considérées comme charges communes particulières respectivement à chaque immeuble, les dépenses de quelque nature qu'elles soient (réparation, entretien, frais de consommation, de raccordement etc), relatives aux éléments qui s'y rapportent et qui sont définies et reprises comme parties communes spéciales à l'article 6 point B du Titre III.

Notamment :

- à l'exception des parties communes générales telles que définies ci-avant sous l'article 6 A, les fondations, gros murs de façade, de pignon, l'ossature en béton, les dalles, poutres et solives qui soutiennent le revêtement ou qui portent le revêtement de plafond, les hourdis, le toit, s'il y a lieu les descentes d'eau;
- les couloirs, dégagements, cages d'escaliers ou d'ascenseurs, entrées, halls d'entrée, les paliers, les façades, les locaux compteurs, l'appareillage électrique des communs, les aérations, les ascenseurs avec leur machinerie, les dégagements, les caves à compteurs, les installations d'eau froide, d'électricité, et cætera... ;
- les raccordements aux conduites et canalisations générales; les chutes des vides poubelle pour autant qu'il y en ait.

Les frais de reconstruction de l'immeuble détruit sont aussi des charges communes particulières de chaque immeuble.

##### §2. Fonds de roulement - fonds de réserve

En vue de faire face aux dépenses liées aux charges particulières, il pourra être créé au sein de chaque assemblée propre à chaque immeuble un fonds de réserve particulier exclusivement affectés aux charges communes particulières.

On entend par « *fonds de réserve particulier* » la somme des apports de fonds périodiques par les copropriétaires concernés, destinés à faire face à des dépenses non périodiques liées aux charges communes particulières.

##### §3. Contribution

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes particulières à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes spéciales de chaque immeuble. Les quotes-parts des charges communes particulières ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires concernés présents ou représentés.

### **C. Comptabilité :**

#### **§1. Provision pour charges communes générales**

##### **a) Fonds de roulement.**

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'une entité privative paiera une participation au fonds de roulement équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de quatre mois et demi (4,5 mois) en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes générales du complexe immobilier, et, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts.

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

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

Toutefois, il est loisible à la comparante de réclamer le premier acompte pour charges communes générales à l'acquéreur de toute entité privative lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

##### **b) Fonds de réserve.**

En vue de dépenses exceptionnelles prévisibles, notamment pour l'exécution de travaux importants, l'assemblée pourra faire appel à une provision supplémentaire dont elle fixera elle-même le montant suivant les modalités qu'elle décidera.

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

#### **§2. Provision pour charges communes particulières**

##### **a) Fonds de roulement.**

Pour faire face aux dépenses courantes liées aux charges communes particulières, chaque copropriétaire concerné par les dites charges, paiera une provision calculée selon les mêmes principes que ceux définis ci-avant pour les charges communes générales.

##### **b) Fonds de réserve.**

L'Assemblée particulière **pourra** décider de la création d'un fonds de réserve spécial.

#### **§3. Paiement des charges communes**

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente (30) jours de la date d'invitation à payer les provisions et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente (30) jours sera redevable de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité de un pour cent (1 %) par mois, calculé par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic

assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil.

#### §4. Recouvrement des charges communes

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

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

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues et à faire exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale, en particulier de l'assemblée générale, à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété; le tout sans préjudice toutefois de droit pour tous copropriétaires d'accorder une délégation prioritaire dans le cadre d'un emprunt hypothécaire.

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

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

Si l'entité privative du défaillant est soit aliénée à titre onéreux, soit donnée en location, le syndic pourra au nom de l'association des copropriétaires et sans avoir à justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers, procéder à une saisie-arrêt conservatoire sur titre privé, le décompte des charges non contesté faisant foi à l'égard du défaillant ou s'il échêt obtenir du juge de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 577-11, 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 tiers acquéreur ou le locataire ne pourra dans cette mesure, s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son aliénateur à titre onéreux ou vis à vis de son bailleur des sommes versés au syndic.

De même qu'il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes, il serait inéquitable qu'un copropriétaire puisse aliéner tout ou partie des parties privatives qu'il détient dans l'immeuble sans acquitter les charges communes.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement, à ces procédures et marquer d'ores et déjà leur complet accord

sur les délégations de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

§5. Comptes de gestion du syndic

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

Ces comptes annuels du syndic à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale plénière, seront clôturés en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en Assemblée générale plénière.

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

Durant les vingt jours qui précèdent l'Assemblée générale, l'ensemble de ces comptes sera tenu à la disposition de tous les copropriétaires, qui pourront les consulter sans déplacement et obtenir du syndic tous éclaircissements, renseignements complémentaires ou justificatifs.

Le syndic devra faire parvenir trimestriellement à chaque copropriétaire son compte particulier.

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

L'Assemblée générale des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant, dans le respect de la loi et de l'arrêté royal précité.

**SECTION II.- CHARGES ET RECETTES DIVERSES.**

**Article 22 - Consommations individuelles.**

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

**Article 23 – Impôts.**

A moins que les impôts relatifs au complexe ne soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque entité privative, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes générale du complexe.

**Article 24 - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire.**

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes générales ou spéciales par son fait personnel, il devrait supporter seul cette augmentation, sur base des décomptes établis par le syndic qui feront pleinement foi à son égard.

**Article 25 - Recettes au profit des parties communes.**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes,

elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation, hormis le cas où des recettes sont liées à des charges particulières pour lesquelles l'affectation sera décidée par l'Assemblée générale particulière concernée.

**Article 26 - Modification de la répartition des charges.**

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

Les Assemblées générales particulières statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peuvent décider chacune en ce qui la concerne, de modifier la répartition des charges communes particulières qui les concernent.

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

Si la nouvelles répartition a des effets antérieurs à la date de décision de l'assemblée concernée ou du jugement coulé en force de choses jugée, le syndic devra établir dans le mois de celle-ci un nouveau décompte pour la prochaine assemblée concernée, sans que ce décompte ne puisse comprendre une période excédant cinq (5) ans.

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

**Article 27 - Cession d'une entité privative.**

**Article 27 - Cession d'une entité privative.**

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

1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale plénière, l'Assemblée générale particulière concernée ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes générales et/ou spéciales, décidée par l'Assemblée générale plénière ou particulière avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le Notaire en informe les parties.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze (15) jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

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

concernant la période postérieure à la date de la transmission.

FONDS DE ROULEMENT ET FONDS DE RESERVE CONSTITUES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE PLENIERE.

En cas de transmission de la propriété d'une entité privative :

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

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires nonobstant tout arrangement à intervenir entre vendeur et acquéreur.

FONDS DE RÉSERVE PARTICULIER CONSTITUÉS PAR LES ASSEMBLÉES PARTICULIÈRES.

En cas de transmission de la propriété d'une Entité Privative :

2° toute somme versée par le vendeur au fonds de réserve particulier ne lui sera pas restituée et celui-ci devra s'entendre directement avec son acquéreur.

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

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

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice du droit de l'association des copropriétaires, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le Notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze (15) jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 paragraphe premier du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion;

- le paiement est réputé exigible à compter du premier jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

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

## **CHAPITRE 5. - TRAVAUX ET REPARATIONS.**

### **Article 28 - Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes générales sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes générales.

Les réparations et travaux aux choses communes particulières sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes particulières.

Il n'en serait autrement que dans les cas où les statuts en décident autrement.

### **Article 29 - Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes et entretien courant;
- réparations non urgentes.

### **Article 30 - Réparations urgentes et entretien courant**

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

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

### **Article 31 - Réparations ou travaux non urgents**

a) *à charge de l'association des copropriétaires (parties communes générales).*

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

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

b) *à charge de certains copropriétaires (parties communes particulières).*

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotités auxquelles la charge de ces travaux incombera et ils seront soumis à l'Assemblée particulière concernée.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires concernés par ces charges et seront alors obligatoires pour tous les copropriétaires concernés.

### **Article 32 - Servitudes relatives aux travaux**

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

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

En cas de refus de donner accès, le syndic est autorisé aux termes des présents statuts à recourir aux soins d'un huissier de justice assisté d'un serrurier pour accéder à l'entité privative concernée.

Les copropriétaires seront en droit d'exiger que les exécutants de ces travaux prennent toutes les précautions possibles pour éviter les salissures, poussières et tous désagréments évitables dans le respect des règles de l'art.

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

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

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction du complexe immobilier jusqu'à la réception définitive de la dernière des entités privatives, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou entités privatives du complexe.

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

## **CHAPITRE 6. - DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL – ASSURANCES - SINISTRES – RECONSTRUCTION.**

### **Article 33 - De la responsabilité en général.**

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties d'immeubles, tant communes que privatives, (à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant), seront supportées par tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

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

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes en tenant compte des ventilations qui seront faites comme

précisé à l'article suivant, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des quotités de copropriété et des ventilations (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

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

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

#### **Article 34 - De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie**

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque du complexe immobilier ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave.

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

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

#### **Article 35 - Assurance**

Le complexe immobilier sera couvert contre les risques suivants (chaque immeuble pour sa valeur de reconstruction) :

- Incendie et périls connexes (implosion, explosion, électricité, foudre, tempête, grêle, tremblement de terre et risques connexes);
- Conflits de travail;
- dégâts des eaux, bris de vitrage;
- recours des voisins, frais de sauvetage, de conservation, de déblais,
- chômage immobilier;
- responsabilité civile résultant du complexe (y compris ascenseurs et troubles du voisinage)
- Tout autre péril que les copropriétaires jugeraient utile de couvrir.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de

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

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

Ventilation :

La subdivision des charges en :

- Charges communes générales (parties communes générales) et
- Charges communes particulières à chaque immeuble (parties communes spéciales)

entraînera en matière d'assurance des ventilations de capitaux; les capitaux couverts seront ainsi ventilés entre les parties privatives au prorata des quotes-parts dans les parties communes générales et spéciales rattachées à ces parties privatives.

Au vu des parties communes générales et des parties communes particulières, des valeurs distinctes seront stipulées pour les différentes catégories de Parties communes et seront établies, en fonction des précisions fournies par les assureurs.

**Article 36 : Autres assurances.**

Le personnel d'entretien des parties communes sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Le coût en sera inscrit en charges communes.

Si l'entretien est effectué par une société, le syndic vérifiera que le personnel de celle-ci est bien couvert par les assurances conformes à la loi, tant sur le plan professionnel qu'en matière de responsabilité civile.

Le syndic souscrira également au nom de l'association, pour lui-même, ses adjoints éventuels, préposés et remplaçants, une assurance de responsabilité civile couvrant leur responsabilité générale dans le cadre de leurs fonctions telles que définies au chapitre III du présent règlement.

Ces contrats seront résiliables annuellement, sauf décision contraire de l'Assemblée générale Plénière prise à la majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés.

**Article 37 - Obligations des copropriétaires en matière d'assurances.**

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

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

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

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

**Article 38 - Cas de sinistre.**

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

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

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

**Article 39 - De l'utilisation des indemnités et des franchises, de la contribution à la dette.**

I. L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pourcent (50 %) de la valeur de reconstruction de l'immeuble sinistré :

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge des copropriétaires-débiteurs en fonction des ventilations.

Les copropriétaires-débiteurs s'obligent à acquitter le supplément dans les trois (3) 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 (2 %) courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû.

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes et des ventilations faites par les compagnies d'assurances.

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de cinquante pourcent (50 %) ou plus de la valeur de reconstruction de l'immeuble sinistré :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une Assemblée générale plénière des copropriétaires, n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes

des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires-débiteurs en fonction des ventilations et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal majoré de deux pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

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

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

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

II. Les franchises seront réglées comme suit :

Lorsque le contrat d'assurance souscrit par l'intermédiaire du syndic prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1. l'association des copropriétaires, au titre de charge commune générale, si le dommage trouve son origine dans une Partie commune générale ou si son origine est indéterminée.
2. les propriétaires de l'immeuble concerné, au titre de charge commune spéciale, si le dommage trouve son origine dans une partie commune spéciale.
3. le propriétaire d'une entité privative, si le dommage trouve son origine dans son entité privative.
4. les propriétaires des entités privatives, au prorata des quotités de chacun d'eux, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs entités privatives.

III. Les mêmes principes seront d'application pour la répartition de la dette, en cas de refus d'indemnisation (total ou partiel) de la part des assureurs, ou en cas d'indemnité(s) due(s) à des tiers en raison d'un dommage non couvert par une assurance.

#### **Article 40 - Des assurances particulières**

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

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

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent

d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

-----

<b>TITRE IV - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR</b>
---

**Article 1 - Portée - Modifications**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux, pour leurs ayants droit et pour tous les occupants du Complexe, à quelque titre que ce soit.

Il pourra être modifié par l'Assemblée générale plénière à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur a notamment pour but de régler les droits et les obligations réciproques des copropriétaires, des locataires et/ou occupants et autres utilisateurs, à quelque titre que ce soit, des différentes parties du Complexe en ce qui concerne l'usage des lieux et des Parties communes.

Il est renvoyé en ce qui concerne l'opposabilité du règlement d'ordre intérieur à l'article 1.

**- ENTRETIEN ET ASPECT DE L'IMMEUBLE -**

**Article 2 - Nettoyage**

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus dans le règlement de copropriété.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général, et notamment : les trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, les aires de manœuvre vers les parkings, les couloirs des caves, les locaux à poubelles, etc.; ainsi qu'à assurer l'évacuation des ordures ménagères.

**Article 3 - Jardins - Espaces verts.**

Tous les points relatifs aux jardins et espaces verts sont réglés aux termes de l'article 6 des statuts.

**Article 4 - Harmonie du Complexe.**

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

prévue à l'article 10 des statuts.

## **- SERVICES GENERAUX -**

### **Article 5 - Service des eaux**

L'abonnement au service des eaux pour les parties communes sera souscrit par le syndic ou, le cas échéant, la comparante en ce qui concerne le premier abonnement.

Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par la comparante, au nom des futurs copropriétaires.

### **Article 6 - Consommation d'eau**

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

Les frais de consommation y afférents seront supportés directement, exclusivement et totalement par son propriétaire. Sauf pour ce qui concerne le service d'eau chaude sanitaire dont la répartition est prévue ici après.

La consommation d'eau pour les usages communs relèvera d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location dudit compteur, seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités qu'ils détiennent dans les Parties communes particulières ou générales selon le cas.

Pour ce qui concerne l'eau chaude sanitaire, chaque appartement est équipé d'un compteur de passage particulier, qui permet au syndic de répartir les consommations à chacun des habitants. Le coût de cette consommation est calculé, pour chaque bloc, en fonction de la consommation d'eau indiquée par les compteurs de passage et les frais de chauffage de l'eau répartis proportionnellement à cette consommation. Les frais de chauffage de l'eau étant déterminés par le syndic sur base des frais de chauffage général de l'immeuble en fonction de compteurs de calories existants entre les différents services desservis par les chaudières de chauffage. Si ces compteurs de passage n'existent pas le syndic pourra déterminer un forfait pour le chauffage de l'eau chaude sanitaire. Pour ne pas hypothéquer le système général, le service d'eau chaude sanitaire est obligatoire pour tous les propriétaires d'appartements.

### **Article 7 - Electricité**

Le complexe immobilier est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et emplacements de parking et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

L'abonnement au service de l'électricité pour les parties communes sera souscrit par le syndic ou, le cas échéant, la comparante, en ce qui concerne le premier abonnement.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des

compteurs, constitueront une charge commune générale ou particulière selon le cas à répartir au prorata des quotités dans les parties communes générales ou spéciales possédées par chaque propriétaire d'entités privatives.

Chaque entité privative est pourvue d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés directement, exclusivement et totalement par son propriétaire.

**Article 7bis - Chauffage**

Les radiateurs de l'immeuble sont équipés de répartiteurs de chaleur permettant de répartir les frais de chauffage proportionnellement entre les différents utilisateurs. Ces frais de chauffage comprennent la consommation de mazout (ou gaz), l'entretien courant du système de chauffage et l'électricité imputé à la chaufferie par le syndic. De ces frais de chauffage sont déduits les coûts portés au service d'eau chaude sanitaire.

Les frais de chauffage, ainsi calculés, sont répartis à raison de dix pour cent (10%) suivant les quotités générales des appartements et nonante pour cent (90 %) suivant les proportions indiquées par les répartiteurs des radiateurs. Les propriétaires des appartements s'obligent à demander l'autorisation du syndic pour tous travaux à l'installation de chauffage privative de leur appartement.

**Article 7ter - Ascenseurs**

Il est rappelé que ces appareils faisant l'objet des parties communes spéciales à chaque bloc, les frais d'entretien courant, d'électricité sont répartis en les copropriétaires de chaque bloc en fonction des quotités des appartements dans chacun de ces blocs.

**Article 7quater - Electricité**

La chaufferie et l'installation de chauffage en général devra être équipée d'un compteur d'électricité spécifique de manière à pouvoir répercuter la consommation dans les frais de chauffage.

**Article 7quinquies - Parkings extérieurs**

Les parkings extérieurs devant l'immeuble étant devenus parties privatives par la modification de l'acte de base du **13 mai 2008** ne participent qu'aux charges communes générales, à l'exclusion des frais de réparation, d'entretien ou de consommations des installations d'électricité, d'eau et de chauffage de l'ensemble immobilier.

**Article 8 - Divers**

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

**- MODE D'OCCUPATION -**

**Article 9 - Généralités**

Les copropriétaires, locataires, personnel de maison et autres occupants du Complexe,

devront toujours habiter le Complexe et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Les appartements étant destinés exclusivement, en principe, à l'usage de logement, l'exercice d'une activité professionnelle libérale modifiant cette destination ne pourra se faire que sous la seule responsabilité du propriétaire de l'entité privative, moyennant autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze (15) jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

L'exercice d'une profession libérale dans le complexe ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans le complexe entraîne de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur ou les communs, les propriétaires desdites entités privatives devront s'entendre avec le syndic pour fixer, par un forfait, l'indemnité aux copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur ou de l'entretien des communs, pour cet usage intempestif de la chose commune.

Tout élément d'occupation des lieux entraînant une aggravation de risque devra faire l'objet d'une déclaration en bonne et due forme auprès du syndic et sera couvert par une assurance adéquate; les frais occasionnés par celle-ci seront supportés par le propriétaire de l'entité privative où se situe cette aggravation de risque.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé. Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants d'un immeuble.

S'il est fait usage, dans un immeuble, d'appareils électriques pouvant produire des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques, télévisuelles et de télécommunication.

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

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans les sous-sols, dans les halls et dans les escaliers.

L'accès aux ascenseurs et leur usage est interdit aux enfants de moins de douze (12) ans non accompagnés d'un adulte.

Les propriétaires, locataires et/ou occupants devront veiller ou faire veiller scrupuleusement à la sécurité dans les parties privatives.

Ils respecteront et feront respecter tout particulièrement les directives émises à ce sujet par le syndic, tant en ce qui concerne les parties communes que les parties privatives.

**Article 10 - Transmission des obligations**

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter le complexe immobilier conformément aux prescriptions des présents statuts et règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

**Article 11 - Location**

1° Les entités privatives ne pourront être données en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations pèseront sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

2° Les propriétaires devront imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires du complexe et des voisins.

3° Les propriétaires seront tenus d'informer le syndic des baux qu'ils concluent, dans les quinze (15) jours de leur conclusion.

4° Les propriétaires porteront à la connaissance de leurs locataires ou de tous occupants de leur appartement, à quelque titre que ce soit, le présent règlement d'ordre intérieur. Le syndic portera à la connaissance des locataires ou occupants les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions des assemblées susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

5° En cas d'inobservation des présents statuts et règlement par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire du bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après deux avertissements donnés par le syndic, restant sans suite, sera tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

**- REGLES D'OCCUPATION -****Article 12 - Travaux ménagers**

Les tapis et carpettes ne pourront être battus, ni secoués, dans aucune partie d'immeuble, ni à l'intérieur ni à l'extérieur de celui-ci, en ce compris les fenêtres, balcons et terrasses.

Les occupants, à quelque titre que ce soit, devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

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

Il sera interdit aux occupants de cuisiner en dehors des locaux expressément équipés à cet effet, disposant notamment d'une hotte d'aspiration adéquate.

**Article 13 - Animaux**

Les occupants, à quelque titre que ce soit, du complexe immobilier seront autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder ou à garder des chiens, chats et oiseaux non divagants.

Si l'animal était source de nuisances ou de troubles par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic, qui pourra

au besoin faire enlever l'animal aux frais du propriétaire concerné par la Société Protectrice des Animaux ou tout organisme équivalent.

**Article 14 - Déménagements – transports**

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, devront se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq (5) jours à l'avance) et pourront donner lieu à une indemnité dont le montant sera déterminé par l'Assemblée générale plénière statuant à la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux Parties communes, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports ou dont l'occupant aura fait exécuter ces transports.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les Entités privatives ou emmenés de celles-ci par les façades, moyennant, pour les étages, l'usage d'un élévateur adéquat.

Les cages d'escalier et les ascenseurs ne pourront être utilisés en aucune façon.

**Article 15 - Caves et emplacements de parkings**

La propriété et la jouissance des caves et emplacements de parking sont réglés par l'article 10 du règlement de copropriété.

**Article 16 - Matières dangereuses ou insalubres**

Aucun dépôt de matières ou de produits dangereux, insalubres ou incommodes ne pourra être établi dans le complexe immobilier.

**Article 17 - Enlèvement des ordures et déchets**

Les déchets et détritiques devront impérativement être rassemblés dans des sacs adéquats, déposés pour enlèvement aux endroits et aux heures qui seront indiquées par le syndic.

Les matières recyclables seront rassemblées dans des sacs distincts, en conformité avec la réglementation locale ou régionale en vigueur.

**Article 18 - Publicité**

Il sera interdit, sauf autorisation spéciale de l'Assemblée générale plénière des copropriétaires, de faire de la publicité dans le complexe immobilier.

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

La comparante se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'elle jugera utiles sur les entités qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente de la dernière Entité privative du Complexe immobilier.

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

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession dont question à l'article 11 serait exercée dans le complexe, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic,

une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chaque entité privative disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres pourront figurer les nom et profession de son occupant, et éventuellement l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

**- DIFFERENDS -**

**Article 19 - Règlement des différends**

En cas de différend ou de litige, les parties se référeront à l'article 18 du règlement de copropriété.

-----

<b>TITRE V – DISPOSITIONS FINALES</b>
---------------------------------------

**Transcription hypothécaire**

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques de NAMUR et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

**Dispositions transitoires**

Le présent acte a vocation à s'appliquer dès qu'une entité privative aura été cédée par la comparante.

Toutefois, les articles 577-3 à 577-14 du Code civil n'ayant vocation à régir que des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, l'association des copropriétaires ne naîtra et n'acquerra la personnalité juridique qu'à l'achèvement du complexe immobilier.

L'immeuble sera réputé irréfragablement achevé pour les besoins du présent acte à la date d'achèvement indiquée par la comparante dans la demande de réception provisoire des parties privatives adressées par elle aux acquéreurs d'entités privatives sur plan.

**Renvoi au Code Civil**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil, telles qu'elles existent ou existeront. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent aux dits articles, sans entraîner la nullité de l'ensemble de l'acte.

**Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par la comparante en son siège ci-dessus indiqué et pour les copropriétaires en leur entité privative s'ils n'ont pas notifié un autre domicile.

**Déclaration - Destination des lieux**

A l'exclusion des emplacements de parking et des caves situées aux sous-sols et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives sont destinées à l'usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle libérale à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété ou d'ordre intérieur.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble.

Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention de la comparante sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

**Déclaration de la comparante**

La comparante déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte depuis plus de cinq (5) jours ouvrables et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

**Certificat d'état civil et d'identité**

Conformément à la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie relativement à la comparante la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national.

-----

<b>TITRE VI – TABLE DES MATIERES</b>
--------------------------------------

**Titre I - EXPOSE PREALABLE****Titre II - ACTE DE BASE****Chapitre 1. - Statut du complexe immobilier****Chapitre 2. – Annexes aux statuts : permis d’urbanisme –plans – cahier des charges****Chapitre 3. – Description du complexe immobilier****Chapitre 4. – Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille****Chapitre 5. – Modifications éventuelles à l’acte de base****Chapitre 6. – Mandat****Titre III - REGLEMENT DE COPROPRIETE****Chapitre 1. - Exposé Général**

Article 1 Définition et portée

Article 2 Définition du règlement d'ordre intérieur

Article 3 Statuts du Complexe Immobilier

**Chapitre 2. - Parties communes et privatives**

Article 4 Division du complexe en Parties communes et privatives

Article 5 Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Article 6 Parties communes – Jouissance

Article 7 Situation juridique des parties communes

Article 8 Définition des entités privatives

Article 9 De la jouissance des parties privatives

Article 10 Des limites de la jouissance des parties privatives

Article 11 Transformations

**Chapitre 3. - Association des copropriétaires**

Article 12 Dénomination – Siège

Article 13 Personnalité juridique – Composition

Article 14 Dissolution – Liquidation

Article 15 Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 16 Objet

Article 17 Solidarité divisée des copropriétaires

Article 18 Actions en justice

Article 19 Assemblées générales des copropriétaires du complexe immobilier et de chaque immeuble

§ 1 Pouvoirs

§ 2 Composition

	§ 3	Date et lieu de l'Assemblée générale ordinaire
	§ 4	Convocation
	§ 5	Ordre du jour
	§ 6	Constitution de l'assemblée
	§ 7	Délibérations
	§ 8	Majorité spéciale – Unanimité
	§ 9	Notification des décisions des Assemblées générales particulières à l'Assemblée générale plénière
	§ 10	Actions en justice
	§ 11	Opposabilité – Information
	§ 12	Présidence - Bureau – Feuille de présence
Article 20		Syndic
	§ 1	Nomination
	§ 2	Révocation – Délégation – Syndic Provisoire
	§ 3	Publicité
	§ 4	Responsabilité – Délégation
	§ 5	Pouvoirs
	§ 6	Démission
<b>Chapitre 4. – Principe de définition et de répartition des charges et recettes Communes.</b>		
Section I		Charges communes générales et Charges communes particulières
Article 21		Charges communes - Composition des charges
	A.	Charges communes générales
	§ 1	Composition
	§ 2	Fonds de réserve – fonds de roulement
	§ 3	Contribution
	B.	Charges communes particulières
	§ 1	Composition
	§ 2	Fonds de roulement – fonds de réserve
	§ 3	Contribution
	C.	Comptabilité
	§ 1	Provision pour Charges communes générales
	§ 2	Provision pour Charges communes particulières
	§ 3	Paiement des Charges communes
	§ 4	Recouvrement des Charges communes
	§ 5	Comptes de gestion du syndic
Section II		Charges et recettes diverses
Article 22		Consommations individuelles
Article 23		Impôts

Article 24	Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire
Article 25	Recettes au profit des parties communes
Article 26	Modification de la répartition des charges
Article 27	Cession d'une entité privative

#### **Chapitre 5. - Travaux et Réparations**

Article 28	Généralités
Article 29	Genre de réparations et travaux
Article 30	Réparations urgentes et entretien courant
Article 31	Réparations ou travaux non urgents
Article 32	Servitudes relatives aux travaux

#### **Chapitre 6. - De la responsabilité en général - Assurances - Reconstruction**

Article 33	De la responsabilité en générale
Article 34	De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie
Article 35	Assurance
Article 36	Autres assurances
Article 37	Obligations des copropriétaires en matière d'assurances
Article 38	Cas de sinistre
Article 39	De l'utilisation des indemnités et des franchises de la contribution à la dette
Article 40	Des assurances particulières

#### **Titre IV - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Article 1	Portée – Modifications
Article 2	Nettoyage
Article 3	Jardins – espaces verts
Article 4	Harmonie du Complexe
Article 5	Service des eaux
Article 6	Consommation d'eau
Article 7	Electricité
Article 7bis	Chauffage
Article 7ter	Ascenseurs
Article 7quater	Electricité
Article 7quinquies	Parkings extérieurs
Article 8	Divers
Article 9	Généralités
Article 10	Transmission des obligations
Article 11	Location
Article 12	Travaux ménagers

Article 13	Animaux
Article 14	Déménagements – transports
Article 15	Caves et parkings
Article 16	Matières dangereuses ou insalubres
Article 17	Enlèvements des ordures et déchets
Article 18	Publicité
Article 19	Règlement des différends

### Titre V – DISPOSITIONS FINALES

### Titre VI – TABLE DES MATIERES

### Titre VII - DIVERS

-----

<b>TITRE VII – DIVERS</b>
---------------------------

1. Dispense d'inscription d'office : Monsieur le conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre d'office inscription hypothécaire pour quelque cause que ce soit lors de la transcription du présent acte.

---

2. Frais – Droits - Honoraires : Les frais, droits et honoraires du présent acte sont à la charge des futurs acquéreurs des entités privatives à concurrence de **DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 €)** par appartement ou studio ou duplex, cave comprise, ET à concurrence de **CINQUANTE EUROS (50,00 €)** par emplacement de parking.

---

3. Election de domicile : Pour l'exécution des présentes, la comparante, représentée comme dit est, fait élection de domicile en son siège social.

---

4. Arbitrage : Tout différent pouvant surgir relativement au présent acte ainsi qu'à ses annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Dinant, à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur dispensé de suivre les règles de droit et de la procédure. Il jugera en équité.

Ses décisions seront souveraines et sans appel et exécutées par les parties, sans recours possibles.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Assesse, en l'étude.

Et après lecture intégrale et commentée faite, la comparante, représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaire.

Enregistré à Namur, troisième bureau, le trois janvier deux mil sept, volume 246, folio 80, case sept, cinquante-quatre rôles, sans renvoi. Vingt-cinq euros (25 EUR). Signé : l'Inspecteur Principal OUDAR J.-L.