

85.614

Acte de base

Le 11 décembre 2002

L'AN DEUX MIL DEUX.

LE ONZE DECEMBRE.

Devant Nous, Maître Paul WERA, Notaire de résidence à Montegnée, actuellement Saint-Nicolas.

ONT COMPARU :

1.- Madame VANDERMEER Jeannine Joséphine Julienne, intermédiaire vendeuse, née à Ans, le vingt-quatre octobre mil neuf cent trente-deux, veuve de Monsieur SOREIL Pierre Eugène Marie Ghislain, demeurant à 4432 Ans (Aleur), rue Lambert Dewonck, numéro 232.

L'identité de Madame VANDERMEER Jeannine a été établie au vu de sa carte d'identité et du registre national dont le numéro est 321024 242-71 La comparante a marqué son accord exprès pour que le notaire soussigné mentionne le numéro de registre national.

2.- "ISOVILLA" Société Anonyme, ayant son siège social à 4342 Awans (Hognoul), Rue Chaussée 39, inscrite au registre de commerce à Liège sous le numéro 156.238 et immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro /BE 429.393.165.

Société constituée sous forme de Société Coopérative à Responsabilité Limitée suivant acte reçu par Maître Michel DUCHATEAU, Notaire à Liège, le quatorze août mil neuf cent quatre-vingt-six, contenant les statuts et publié aux annexes du Moniteur Belge du cinq septembre mil neuf cent quatre-vingt-six sous le numéro 860905-36, transformée en Société Anonyme suivant procès-verbal dressé par Maître Michel DUCHATEAU, Notaire à Liège le trente décembre mil neuf cent quatre-vingt-six, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-huit janvier mil neuf cent quatre-vingt-sept sous le numéro 870128-506; statuts modifiés suivant procès-verbal, dressé par Maître Yves GODIN, Notaire à Liège, le dix-huit octobre mil neuf cent quatre-vingt-huit, publié aux annexes du Moniteur belge du huit novembre mil neuf cent quatre-vingt-huit sous le numéro 881108-303.

Ici représentée par l'Administrateur-Délégué, agissant en vertu des statuts, Monsieur MORREN Jean Michel, demeurant à Waasmont, Middenstraat, dont le mandat a été renouvelé pour six ans suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du sept juin deux mil, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-sept septembre suivant, sous le numéro 20000927-394.

Lesquels exposent ce qui suit:

1.- Madame SOREIL-VANDERMEER est propriétaire du bien ci-

Premier timbre

671716

[Signature]



après décrit:

COMMUNE D'ANS, anciennement ALLEUR, quatrième division:

Une parcelle de terrain sur laquelle était érigée une maison d'habitation actuellement démolie située Chaussée du Roi Albert, 12-14, cadastrée section B, numéros 520/B/4 et 520/M/4, d'une superficie de quatre ares quarante-six centiares.

Joignant ou ayant joint outre ladite Chaussée: Philippart Yrene et Philippart Nelly, les Consorts Charlier et la Société Coiffure Vincent Arena ou représentants.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Il est fait à cet égard les déclarations suivantes, lesquelles sont confirmées par les documents qui ont été produits au notaire soussigné:

A l'origine, le bien prédécrit appartenait à Monsieur VANDERMEER Gilles Alexis Joseph, garagiste, et à son épouse, Madame BRUMIOUL Agnès Jeanne Marie, sans profession, d'Ans, pour l'avoir acquis, savoir:

- Partie de: 1) Madame DRESSEN Rosalie Léopoldine Gertrude Marceline, directrice, veuve de Monsieur URBAIN Nicolas Joseph, d'Ans; et 2) Monsieur DRESSEN Raymond Auguste Marcelin, sans profession, d'Alleur, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Marcel RENWA ayant résidé à Hollogne-aux-Pierres le vingt mai mil neuf cent soixante-trois, transcrit.

- Partie de Madame Veuve URBAIN-DRESSEN prénommée, en vertu d'un acte reçu par le Notaire Marcel RENWA prénommé, le vingt mai mil neuf cent soixante-trois, transcrit.

Les époux VANDERMEER-BRUMIOUL sont tous deux décédés le seize juin mil neuf cent soixante-trois et le trois décembre mil neuf cent quatre-vingt-six, laissant pour seule héritière réservataire légale, leur fille, Madame VANDERMEER Jeannine prénommée.

2.- Suivant acte reçu par le Notaire soussigné le six août deux mil un, en cours de transcription, la comparante sub 1.- a déclaré renoncer purement et simplement au profit de la comparante sub 2.- au droit d'accession lui appartenant sur les constructions à ériger sur le bien prédécrit après l'avoir autorisé à démolir les anciennes constructions et l'a autorisé à construire un immeuble à appartements multiples suivant plans dressés par la Société Privée à Responsabilité Limitée "BUREAU D'ARCHITECTURE DANIEL FRANCK" qui ont été approuvés par l'Administration Communal d'Ans suivant permis d'urbanisme délivré le cinq juin deux mil.

3.- Audit acte, il est notamment stipulé que "la renonciation à accession aura une durée de deux ans à compter de ce jour, sauf prorogation suivant modalités à convenir entre parties".

Cet exposé fait, les comparants nous ont requis d'acter authentiquement:

A) RENONCIATION A ACCESSION - DECLARATION D'INTENTION
- DENOMINATION.

1) Que la renonciation à accession faite par l'acte précité du six août deux mil un est prorogée, de commun accord, pour une durée illimitée.

2) Que la Société Anonyme "ISOVILLA" a l'intention de diviser l'immeuble érigé en plusieurs entités, chacune devant constituer une propriété distincte avec comme accessoires, une fraction des parties communes qui seront à leur usage commun. Cet immeuble sera régi par les dispositions de l'article 577 bis du Code Civil et par celles du présent acte de base et ses annexes.

3) Que le complexe immobilier, objet du présent acte est dénommé Résidence DOME

B) PERMIS D'URBANISME ET PLANS.

Les plans ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme accordé à la Société Anonyme "ISOVILLA" par les services compétents de la Commune d'Ans suivant délibération du cinq juin deux mil.

A l'instant sont déposés par la Société Anonyme "ISOVILLA" pour être annexés au présent acte:

- Une copie du permis d'urbanisme.
- Les quatre plans dressés par le bureau d'Architectes Daniel FRANCK SPRL, ayant son siège social à 4460 Horion-Hozémont, rue du Huit Mai, 19, savoir:
 - plan des garages repris sur le plan original du sous-sol et du rez-de-chaussée resté annexé au permis d'urbanisme;
 - plan du sous-sol et du rez-de-chaussée mis à jour le vingt sept juillet deux mil deux;
 - plan du premier et du deuxième étages mis à jour le vingt sept juillet deux mil deux;
 - plan du troisième et du quatrième étages mis à jour le vingt sept juillet deux mil deux.

Ces trois derniers plans ne sont pas les plans originaux annexés au permis d'urbanisme mais sont conformes aux travaux de construction en

Deuxième timbre

0671715

gt 7



tenant compte des modifications qui ont été apportées lors de l'exécution des travaux.

Ceci exposé, les comparants nous ont requis d'acter authentiquement l'acte de base et le règlement de copropriété, qui forment ensemble les statuts de l'immeuble ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

TITRE I.- ACTE DE BASE

CHAPITRE I.- DISPOSITIONS GENERALES ET ESSENTIELLES.

La réalisation du projet peut entraîner l'existence de divers états de fait qui par la division en entités et lots privés sont ou seront générateurs de, diverses servitudes, conventionnelles, ou du père de famille, au sens admis par le Code Civil.

CHAPITRE II.- MISE DU TERRAIN SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE ET DE L'INDIVISION PERMANENTE.

Les comparants déclarent placer la totalité du terrain pour une superficie de quatre ares quarante-six centiares et notamment le terrain servant d'assise à l'immeuble sous le régime de la copropriété forcée et de l'indivision permanente, à titre de parties communes générales de l'immeuble érigé.

Par l'effet de cette déclaration, de la loi et des dispositions du présent acte et annexes, sont créés des lots privatifs à usage exclusif de son propriétaire, et formant des fonds distincts, susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par cause de mort, et tous autres contrats.

Chacun des lots tel qu'il sera en définitive déterminé et décrit tant aux présentes que dans le titre de son acquéreur, constituera une entité juridique distincte comprenant en un ensemble indivisible des parties en propriété privative et comme accessoires indispensables les quotités y attachées dans les parties communes.

Dès lors, l'aliénation d'un lot privé ou toute autre opération juridique de disposition ou d'administration le concernant portera simultanément sur la partie en propriété privative et exclusive et sur les quotités dans les parties communes y attachées.

CHAPITRE III.- DESCRIPTION ET DIVISION DU COMPLEXE.

Principes Directeurs.

Les parties communes sont les parties ou installations du complexe qui sont affectées à la copropriété, celles qui reçoivent cette qualification dans le présent acte. Ces parties communes resteront en indivision conformément à l'article 577 bis du Code Civil.

Sont parties privatives:

1°) L'appartement du rez de chaussée auquel sont rattachés la cave 7 et le garage 4.

2°) L'appartement du premier étage gauche auquel sont rattachés la cave 5 et le garage 3.

3°) L'appartement du premier étage droit auquel sont rattachés la cave 8 et le garage 1.

4°) L'appartement du deuxième étage gauche auquel sont rattachés la cave 4 et le garage 2.

5°) L'appartement du deuxième étage droit auquel sont rattachés la cave 3 et le garage 5.

6°) L'appartement du troisième étage gauche auquel sont rattachés la cave 2 et le garage 8.

7°) L'appartement du troisième étage droit auquel sont rattachés la cave 6 et le garage 9.

8°) L'appartement du quatrième étage gauche auquel sont rattachés la cave 1 et le garage 7.

9°) L'appartement du quatrième étage droit auquel sont rattachés la cave 9 et le garage 6.

Le rattachement de telle cave ou de tel garage à un appartement n'est pas obligatoire. La répartition des caves et garages peut être différente que celle proposée ci-avant. Chaque cave ou garage peut même être vendu séparément.

- Descriptif.

L'immeuble comprendra:

A) Au sous-sol:

- Les parties privatives à savoir: neuf caves dont les superficies sont les suivantes:

Cave 1: vingt cinq mètres carrés vingt trois décimètres carrés (25,23 m²)

Cave 2: dix neuf mètres carrés cinquante et un décimètres carrés (19,51 m²)

Cave 3: dix neuf mètres carrés cinquante et un décimètres carrés (19,51 m²)

Troisième timbre

067117114
45 27
7



Cave 4: vingt et un mètres carrés quatre vingt quatre décimètres carrés (21,84 m²)

Cave 5: quatorze mètres carrés huit décimètres carrés (14,08 m²)

Cave 6: dix neuf mètres carrés cinquante six décimètres carrés (19,56 m²)

Cave 7: quatorze mètres carrés trente sept décimètres carrés (14,37 m²)

Cave 8: quatorze mètres carrés trente sept décimètres carrés (14,37 m²)

Cave 9: quinze mètres carrés soixante sept décimètres carrés (15,67 m²)

- Les parties communes à l'immeuble à savoir: la cage d'escalier, les dégagements, la cage d'ascenseur et son sas d'entrée, un local-entretien, un local compteur électricité, un local compteur gaz-eau.

urs

B) Au rez-de-chaussée:

- Les parties privatives à savoir:

- Un appartement d'une superficie de quatre vingt et un mètres carrés vingt et un décimètres carrés (81,21 m²) comprenant: un hall, un vestiaire, un rangement, un W.C., une salle de bains, un séjour avec coin cuisine, une chambre

NB : cet appartement pourra éventuellement recevoir des aménagements pour lui donner une destination commerciale. Toutefois, le commerce ne pourra pas s'exercer dans le secteur HORECA et avoir trait à des produits dangereux, nocifs ou incommodants

- Neuf garages dont les superficies sont les suivantes:

Garage 1: douze mètres carrés quatre vingts décimètres (12,80 m²)

Garage 2: quatorze mètres carrés soixante cinq décimètres carrés (14,65 m²)

Garage 3: dix sept mètres carrés (17 m²)

Garage 4: dix huit mètres carrés quarante six décimètres carrés (18,46 m²)

Garage 5: seize mètres carrés (16 m²)

Garage 6: douze mètres carrés dix décimètres carrés (12,10 m²)

Garage 7: douze mètres carrés dix décimètres carrés (12,10 m²)

Garage 8: douze mètres carrés dix décimètres carrés (12,10 m²)

Garage 9: seize mètres carrés (16 m²)

- Les parties communes à l'immeuble à savoir: les locaux pour poubelles et stockage des déchets ménagers, le sas d'entrée, le hall d'entrée, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur.

C) Au premier étage:

- Les parties privatives à savoir:

- Un appartement 1/1 à gauche d'une superficie d'environ nonante-neuf mètres carrés, comprenant: un hall, un vestiaire, un living, une cuisine, un débarras, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, deux chambres à coucher, une terrasse d'environ seize mètres carrés septante décimètres carrés.

- un appartement 1/2 à droite d'une superficie d'environ nonante-neuf mètres carrés, comprenant: un hall, un vestiaire, un living, une cuisine, un débarras, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, deux chambres à coucher, une terrasse d'environ seize mètres carrés septante décimètres carrés.

- Les parties communes à savoir: la cage d'escalier, un palier, la cage d'ascenseur.

D) Au deuxième étage:

- Les parties privatives à savoir:

- Un appartement 2/1 à gauche d'une superficie d'environ nonante-neuf mètres carrés, comprenant: un hall, un vestiaire, un living, une cuisine, un débarras, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, deux chambres à coucher, une terrasse d'environ quatre mètres carrés.

- un appartement 2/2 à droite d'une superficie d'environ nonante-neuf mètres carrés, comprenant: un hall, un vestiaire, un living, une cuisine, un débarras, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, deux chambres à coucher, une terrasse d'environ quatre mètres carrés.

- Les parties communes à savoir: la cage d'escalier, un palier, la cage d'ascenseur.

E) Au troisième étage:

- Les parties privatives à savoir:

- Un appartement 3/1 à gauche d'une superficie d'environ nonante-neuf mètres carrés, comprenant: un hall, un vestiaire, un living, une cuisine, un débarras, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, deux chambres à coucher, une terrasse d'environ quatre mètres carrés.

- un appartement 3/2 à droite d'une superficie d'environ nonante-neuf mètres carrés, comprenant: un hall, un vestiaire, un living, une cuisine, un

Quatrième timbre

0671713

Handwritten signature and initials.



débarras, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, deux chambres à coucher, une terrasse d'environ quatre mètres carrés.

- Les parties communes à savoir: la cage d'escalier, un palier, la cage d'ascenseur.

F) Au quatrième étage:

- Les parties privatives à savoir:

- Un appartement 4/1 à gauche d'une superficie d'environ nonante-neuf mètres carrés, comprenant: un hall, un vestiaire, un living, une cuisine, un débarras, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, deux chambres à coucher, une terrasse d'environ quatre mètres carrés.

- un appartement 4/2 à droite d'une superficie d'environ nonante-neuf mètres carrés, comprenant: un hall, un vestiaire, un living, une cuisine, un débarras, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, deux chambres à coucher, une terrasse d'environ quatre mètres carrés.

- Les parties communes à savoir: la cage d'escalier, un palier, la cage d'ascenseur.

G) La totalité du terrain constitue une partie partie commune à l'immeuble.

CHAPITRE IV.- DIVISION DU COMPLEXE.

Parties communes au complexe.

Elles représentent dix mille/dix millièmes (10.000/10.000), lesquelles se répartissent de la façon suivante:

A²

P. y
G

Cave 1: cent quatre vingt cinq/dix millièmes (185/10.000)

Cave 2: cent quarante trois/dix millièmes (143/10.000)

Cave 3: cent quarante trois/dix millièmes (143/10.000)

Cave 4: cent soixante/dix millièmes (160/10.000)

Cave 5: nonante neuf/dix millièmes (99/10.000)

Cave 6: cent trente sept/dix millièmes (137/10.000)

Cave 7: cent trois/dix millièmes (103/10.000)

Cave 8: cent trois/dix millièmes (103/10.000)

Cave 9: cent vingt cinq/dix millièmes (125/10.000)

Garage 1: cent onze/dix millièmes (111/10.000)

Garage 2: cent trente trois/dix millièmes (133/10.000)

Garage 3: cent cinquante neuf/dix millièmes (159/10.000)

Garage 4: cent quatre vingt deux/dix millièmes (182/10.000)

Garage 5: cent quarante et un/dix millièmes (141/10.000)

Garage 6: cent cinq/dix millièmes (105/10.000)
Garage 7: cent cinq/dix millièmes (105/10.000)
Garage 8: cent cinq/dix millièmes (105/10.000)
Garage 9: cent quarante et un dix millièmes (141/10.000)

Appartement du rez-de-chaussée: sept cent septante deux/dix millièmes (772/10.000)

Appartement premier étage gauche: huit cent cinquante six/dix millièmes (856/10.000)

Appartement premier étage droit: huit cent cinquante six/dix millièmes (856/10.000)

Appartement deuxième étage gauche: huit cent cinquante six/dix millièmes (856/10.000)

Appartement deuxième étage droit: huit cent cinquante six/dix millièmes (856/10.000)

Appartement troisième étage gauche: huit cent cinquante six/dix millièmes (856/10.000)

Appartement troisième étage droit: huit cent cinquante six/dix millièmes (856/10.000)

Appartement quatrième étage gauche: huit cent cinquante six/dix millièmes (856/10.000)

Appartement quatrième étage droit: huit cent cinquante six/dix millièmes (856/10.000)

TOTAL: dix mille/dix millièmes (10.000/10.000).

timbre

CHAPITRE V.- RENONCIATION A ACCESSION.

A toutes fins utiles, les comparants déclarent renoncer au profit de tous les futurs propriétaires de biens privés dans le complexe, au droit d'accession immobilière, tel que défini par les articles 546, 555 et suivants du Code Civil, de manière que les constructions soient la propriété des bénéficiaires de la présente renonciation.

En outre, chacun des futurs propriétaires de biens privés affirmera sa renonciation audit droit d'accession pour tout ce qui ne se rapporte pas aux biens privés dont il se réserve l'entière et exclusive propriété, et ce automatiquement, par la seule signature de l'acte authentique constituant son titre de propriété.

TITRE II.- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Article 1.- Définition et portée.

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

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 à l'article 19 paragraphe 8 des 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 l'immeuble.

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 de l'immeuble 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 sans préjudice à l'article 577/10 paragraphe 4 du Code Civil.

Article 3.- Statuts de l'immeuble.

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

CHAPITRE II.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

Article 4.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives.

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

Les parties privatives sont dénommées "appartements" ou de manière générale "lot privatif".

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

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au chapitre IV du titre I.- du présent acte.

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

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

Sixième timbre

C671711

[Handwritten signature]

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

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

La nouvelle répartition des dix millièmes/dix millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au Juge de Paix:

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



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

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

Article 6.- Parties communes.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs 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 leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Le terrain, les fondations, les gros murs de façade, de pignon, de refend, de clôture, les canalisations et conduites de toutes nature (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des biens privatifs) les trottoirs, les soubassements, les aérations, les gaines et cheminées constituent des parties communes générales à l'immeuble. Il en est de même des toitures avec leurs canalisations et descentes d'eau pluviale. Et en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi ou l'usage.

Article 7.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble.

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

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

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

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

Article 8.- Définition des parties privatives.

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

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 et l'isolation de l'immeuble.

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

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

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagement les volets éventuels.

Septième timbre

C671710

Handwritten signature and initials.



Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

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

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

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

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

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

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

Article 11 - Transformations.

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'ensemble des copropriétaires, statuant à l'unanimité 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.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux

travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Il est interdit aux propriétaires de locaux privatifs de les diviser en plusieurs locaux privatifs.

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

Article 12.- Dénomination - Siège.

Cette association est dénommée "*Résidence Dôme*". Elle a son siège dans l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base.

Article 13.- Personnalité juridique - Composition.

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès la transcription du présent acte à la conservation des Hypothèques compétente.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

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 de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale 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 ne pourra la dissoudre si l'immeuble 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 l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale 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 du titre IX

Huitième et dernier

timbre

0671709



du livre IV du nouveau 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.

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... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antennes, tableaux, objets décorant des parties communes...

Article 16.- Objet.

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

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 paragraphe 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 cette décision, 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 lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Article 19 - Organes de l'association des copropriétaires.

I - Assemblée générale des copropriétaires.

& 1.- Pouvoirs.

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

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

& 2.- Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires 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 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-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

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

L'assemblée générale annuelle se tient chaque année, le premier samedi du mois de mars à dix heures et le lendemain si ce jour est férié, à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

& 4.- Convocations.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un copropriétaire peut demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

Tout copropriétaire peut également demander au Juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

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

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

& 5.- Ordre du jour.

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

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

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

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

La première assemblée sera convoquée à la requête d'un des copropriétaires.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

& 6.- Constitution de l'assemblée.

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

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

& 7.- Délibérations.

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

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

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

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

L'assemblée générale ne délibère valablement que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quel que soit 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 comme dit ci-après au point & 8.- Majorité spéciale.

Les délibérations sont prises à la majorité simple des voix valablement exprimées, les abstentions ainsi que les votes blancs ou nuls étant considérés comme des votes négatifs.

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.

& 8.- Majorité spéciale - Unanimité "absolue" de tous les copropriétaires.

Il est statué à l'unanimité totale de toutes les voix de tous les copropriétaires de telle manière qu'un absent ou un abstentionniste suffit à faire rejeter la proposition soumise à décision:

- sur toute modification de la répartition des quote-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.

II - Syndic.

& 1.- Nomination.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du Juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

& 2.- Révocation.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

& 3.- Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

& 4.- Pouvoirs.

Le syndic est chargé:

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou lorsque l'un des copropriétaires lui en fait la demande;

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

majorité "absolue" de tous les

de toutes les voix de tous les
absent ou un abstentionniste suffit à

la répartition des quote-parts de
de l'assemblée générale de

association des copropriétaires.

assemblée générale ou, à défaut, par
copropriétaire. Son mandat ne peut

assemblée générale désignera en outre
en qualité de syndic.

pour révoquer le syndic.

avec l'accord préalable de
pour venir que pour une durée

3

4

d'admini

5

6

demande

7

1, dans l

8

d'un dro
l'assemb
formuler
commun

9

authentique
de l'asse

1

aux disp
privatifs
ou à nui
lettre re
dispositi
d'inaction
estimera
conseil d

S

lesdites
notifier

& 5.- Rémunération.

Le mandat du syndic est gratuit sauf décision contraire de l'assemblée générale. L'assemblée générale fixe alors sa rémunération lors de cette décision. Celle-ci constitue une charge commune générale.

& 6.- Démission.

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

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

Article 20.- Frais communs.

I.- Composition des charges.

Les charges communes générales incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent fixées en fonction de la valeur de leur lot;

Sont considérées comme charges communes générales:

- a) les frais d'entretien et de répartition des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;
- b) les frais d'administration;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- e) les indemnités dues par la copropriété;
- f) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

II.- Premières charges communes.

Les premières charges communes à payer sont les primes des polices d'assurances contractées par les comparants.

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

III.- Charges communes de fonctionnement.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires concernés en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

Article 21.- Consommations individuelles.

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

Article 22.- Impôts.

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

Article 23.- Responsabilité civile.

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

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

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

Article 25.- Recettes au profit des parties communes.

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

Article 26.- Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix des copropriétaires présentes ou représentées peut décider de modifier la répartition des charges communes générales.

Tout copropriétaire peut également demander au Juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre,

ainsi que le calcul de celle-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS.

Article 27.-

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

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

Article 28. - De la responsabilité en général.

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

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative.

Article 29 - 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, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

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

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

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

"Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celle assurant les bâtiments.

"Le locataire devra justifier au bailleur tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.

"Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

"Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants-droit, et notamment ses sous locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code Civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

"Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur."

Article 30. - Assurance.

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

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

Article 31. - Obligations des copropriétaires en matière d'assurances.

Les décisions relatives au choix de la Compagnie d'assurances, aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par

l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

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

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

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

Obligations dans le cadre de la prévention contre l'incendie.

a) Sur le chemin d'évacuation menant vers l'extérieur, aucune porte ne pourra comporter de verrouillage empêchant son utilisation dans le sens de l'évacuation.

Les dispositifs de fermeture ne pourront empêcher une évacuation rapide et aisée des occupants.

b) La cage d'escalier ne pourra contenir aucun objet pouvant entraver l'évacuation des occupants.

c) L'installation électrique doit être contrôlée tous les cinq ans par un organisme agréé par le Ministère des Affaires Economiques.

d) Les détecteurs d'incendie autonomes seront contrôlés mensuellement.

e) Le matériel de lutte contre l'incendie sera contrôlé une fois l'an par la firme qui l'a fourni. La carte de contrôle restera attachée aux appareils.

f) Les blocs-portes résistant au feu (Rf) seront contrôlés une fois l'an par l'installateur ou un technicien compétent.

g) Les dates de ces contrôles périodiques ainsi que les constatations faites lors de ceux-ci seront inscrites dans un carnet tenu à la disposition du Bourgmestre et des Fonctionnaires compétents.

Toute mention au carnet précité sera signée.

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 32.- Portée - Modifications.

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

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

Article 33.- Nettoyage.

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins des copropriétaires.

Article 34.- Entretien et aspect.

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

Article 35.- Accès aux parties communes - Tranquillité.

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

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

Article 36.- Mode d'occupation.

a) Généralités.

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

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble

ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

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

Le local commercial du rez-de-chaussée ne pourra être utilisé pour une activité commerciale dépendant du secteur HORECA ou pour une activité commerciale nécessitant le stockage de produits dangereux, nocifs ou incommodants

b) Transmission des obligations.

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

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

c) Location.

1.- Les biens privés ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de trois mois de loyer au titre de garantie locative.

2.- Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Article 37 - Interdictions.

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

Il ne pourra être installé d'antennes paraboliques.

Les copropriétaires ne pourront détenir des animaux présentant un caractère dangereux.

Il est interdit de placer des poubelles sur les balcons privés et d'une manière générale entreposer des immondices.

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

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

Article 38.- Chauffage.

Chaque entité privative est pourvue d'un système de chauffage.

Article 39.- Eau.

La consommation d'eau alimentaire sera calculée au départ d'un compteur général raccordé à différents décompteurs pour déterminer la part incombant à chaque partie privative.

Article 40.- Electricité - gaz.

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

Article 41.- Renvoi au Code Civil.

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

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure.

Certificat d'état-civil.

Le notaire certifie les noms, prénoms, lieux et dates de naissance de la comparante sub 1.- au vu des pièces officielles requises par la loi.

Dispense d'inscription d'office.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

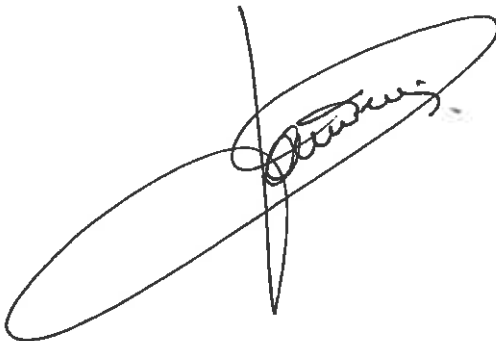
DONT ACTE.

Fait et passé à Montegnée, actuellement Saint-Nicolas, en l'étude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, qui leur a été envoyé le par le Notaire soussigné.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Kaudameu



Enregistré à Saint-Nicolas, le *douze décembre 2002*.
Vol. 586 Fol. 99 Case *4/quinze* rôles sans renvois.
Reçu : vingt-cinq euros
(25 €)

L'Inspecteur Principal



C. MAURISSEN

Traysuit à Diego III, 4e 19 décembre 2002, dépôt 10452
(378,54 €)